

Stadt Elsfleth 
Landkreis Wesermarsch

**7. Änderung des
Flächennutzungsplanes
„Sondergebiet Nahversorgung Innenstadt“**

Teil II Umweltbericht

Mai 2017

2. Ausfertigung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft
für räumliche
Planung und
Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	3
1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2	Ziele des Umweltschutzes.....	4
1.3	Ziele des besonderen Artenschutzes.....	5
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	6
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	6
2.1.1	Planungsrecht	6
2.1.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	7
2.1.3	Boden.....	7
2.1.4	Wasser.....	7
2.1.5	Luft/Klima	7
2.1.6	Landschafts-/Ortsbild	8
2.1.7	Mensch.....	8
2.1.8	Kultur und Sachgüter.....	8
2.1.9	Wechselwirkungen	8
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	9
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	9
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	9
2.3.2	Boden, Wasser, Klima/Luft.....	9
2.3.3	Landschaft.....	10
2.3.4	Mensch.....	10
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	11
2.4.1	Maßnahmen für das Schutzgut Mensch	11
2.4.2	Maßnahmen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft.....	12
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	13
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten.....	13
3.1.1	Verwendete Verfahren.....	13
3.1.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	13
3.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	13
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	14

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für die Abwägung aufbereitet.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Elsfleth ändert den Flächennutzungsplan, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung der Innenstadt bauleitplanerisch vorzubereiten.

Hierzu ist die Darstellung eines Sondergebietes auf bisher als gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellten Flächen erforderlich.

Bei dem Änderungsbereich mit einer Größe von rd. 4.200 m² handelt es sich um einen planerischen Innenbereich, der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth als gemischte Baufläche (ehemaliges Amtsgericht) und als Wohnbauflächen dargestellt ist.

Im Bebauungsplan Nr. 12 A, 5. Änderung, ist für die Fläche des Änderungsbereiches ein Mischgebiet mit Stellplatzbereich und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für beide Bauflächen gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Umsetzung der Planung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.260 m² sowie Flächen für Stellplätze vor. Damit hat das Vorhaben eine Geschossfläche von über 1.200 m².

Für Bauvorhaben mit über 1.200 m² Geschossfläche ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 (Nr. 18.8) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen erfolgt die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 17 UVP im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB). Daher wird für das Bauleitplanverfahren ein Umweltbericht nach den Vorgaben des BauGB nach § 2, Abs. 4, §§ 2a und 4 c aufgestellt. Die Anlage 1 des BauGB ist angewendet.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundes-Naturschutzgesetz (NAGBNatSchG)	
<p>§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund 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</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).</p>	<p>Die Ziele werden insofern berücksichtigt, da es sich weitgehend um das Gelände des ehemaligen Amtsgerichtes im Kerngebiet von Elsfleth handelt. Auch liegen für den Bereich bereits Baurechte aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 A, 5. Änderung vor.</p> <p>Es werden jedoch mit der Änderung der baulichen Nutzung als Sondergebiet höhere Ausnutzungsziffern ermöglicht, so dass es zu einer höheren Flächeninanspruchnahme kommt, die als erhebliche Beeinträchtigung in die Eingriffsbilanzierung eingestellt wird.</p> <p>Der seinerzeit vorhandene Baumbestand auf dem Gelände war im Ursprungsplan nicht festgesetzt und ist daher nicht als Eingriff zu werten.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als 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.</p>	<p>Den Zielen wird entsprochen, da mit der Planung durch bauliche Anlagen und bestehende Versiegelungen vorbelastete Böden beansprucht werden. Doch wird mit der Änderung in ein Sondergebiet eine über das planungsrechtliche Maß hinausgehende Flächenversiegelung vorbereitet, die als Eingriff bewertet werden.</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)	
<p>Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.</p>	<p>Mit der Festsetzung eines Sondergebietes sind keine Belastungen des Grundwassers zu erwarten.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung ist auf der nachgeordneten Bauantragsebene nachzuweisen.</p>

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Zur Nachbarschaftsverträglichkeit wurde ein Schallschutzgutachten erstellt.
Schutzgebiete und geschützte Objekte	
Schutzgebiete und geschützte Objekte sind im Plangebiet nicht ausgeprägt.	
Landschaftsrahmenplan¹, Landschaftsplan²	
Im Landschaftsrahmenplan sind für das Plangebiet keine konkreten Ziele formuliert. Im Landschaftsplan werden keine Besonderheiten herausgestellt.	Planungsrelevante Angaben liegen nicht vor.

1.3 Ziele des besonderen Artenschutzes

Zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG. Gemäß Absatz 1 des Gesetzes ist es verboten,

- *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,*
- *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,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 [2] Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 (5) BNatSchG folgende Pauschalbefreiung von den Verboten gemäß Abs. 1:

... . Sind in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

¹ Landkreis Wesermarsch: Landschaftsrahmenplan Wesermarsch 1992

² Stadt Elsfleth: Landschaftsplan, Aktualisierung und Fortschreibung 2006

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt 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. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

➤ **Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes an die Bauleitplanung**

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

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).³

Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges sind Vorkommen von siedlungstoleranten Brutvögeln und ggf. von Fledermäusen zu erwarten.

Doch sind die für gehölzbrütende Vogelarten bedeutsamen Gehölze, vor allem die Laubbäume als Fortpflanzungs- und Ruhestätten bereits im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen gefällt worden.

Auch alte Gebäudeteile, die potentielle Niststandortorte für gebäudebrütende Vogelarten oder Quartiere von Fledermäusen beherbergen können, sind bereits abgerissen worden.

Demnach sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben, die auf der Umsetzungsebene sicherzustellen sind, hier nicht mehr gegeben.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Planungsrecht

Der Änderungsbereich unterliegt den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche.

Für das Plangebiet galten zum Zeitpunkt der Neuordnung durch den Bebauungsplan Nr. 54 bereits Baurechte nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 A "Innenstadt Kerngebiet", 5. Änderung, mit der überwiegenden Festsetzung eines Mischgebietes mit Stellplatzbereich sowie eines Allgemeinen Wohngebietes im Norden. Für beide Baugebiete ist in dem Bebauungsplan Nr. 12 A, 5. Änderung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die seinerzeit vorhandenen Bäume waren in dem Bebauungsplan Nr. 12 A, 5. Änderung, nicht durch Festsetzungen berücksichtigt.

³ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

2.1.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, die maßgeblich durch den Gebäudekomplex des alten Amtsgerichtes bestimmt war. Neben den Gebäuden, einschließlich der Nebenanlagen, umfasste das Gelände auch Zuwegungen und Stellplätze. Neben den Gebäuden mit vorgelagerten Scherrasenflächen waren auch einige markante Einzelbäume vorhanden, die eine höhere Wertigkeit für den Naturhaushalt und das Ortsbild aufwiesen. Die nordöstliche Teilfläche unterlag der Wohnnutzung mit umgebenden Gartenflächen sowie umgebenden bzw. einrahmenden Gehölzen. Die nordwestliche Hoffläche umfasste weitere, umfangreiche Versiegelungen. Besondere Wertigkeiten waren nicht ausgeprägt.

Aufgrund der Siedlungslage und dem ehemaligen Gebäudekomplex mit versiegelten Stell- und Hofflächen ist die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften eingeschränkt. Bedeutung erlangten jedoch die Siedlungsgehölze mit Vorkommen siedlungstoleranter Tierarten wie Brutvögel und ggf. Fledermäuse, jedoch sind die Strukturen bereits entnommen worden.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte oder gesetzlich geschützte Biotope waren bzw. sind nicht ausgeprägt.

2.1.3 Boden

Als Bodentyp ist im Plangebiet Kleimarsch ausgebildet, hervorgegangen aus Tonen und Schluffen der Flussmarsch. Die Böden weisen ein geringes ackerbauliches Ertragspotential auf. Im Hinblick auf sulfatsaure Böden unterliegt das Plangebiet zwar marinogenen Substraten ohne sulfatsaure Böden (junge See- und Flussmarschen ohne die Bildungsbedingungen für sulfatsaure Böden), so dass Erkundungsmaßnahmen nur in begründeten Ausnahmen erforderlich werden. Diesbezüglich liegt kein Hinweis vor, der eine Erkundung begründen würde. Auch liegen keine Hinweise zu schutzwürdigen Böden vor.⁴

2.1.4 Wasser

Oberflächengewässer sind nicht ausgeprägt.

Die Grundwasserneubildungsrate ist gemäß Angaben des NIBIS Kartenserver⁵ im Gebiet mit 101 bis 150 mm/Jahr gering. Mit 0 bis 11 dm ist der mittlere Grundwasserhoch- und -tiefstand sehr gering. Der Grundwasserleiter ist vollständig oder fast vollständig versalzen.

2.1.5 Luft/Klima

Die Beeinträchtigungen der Luft sind aufgrund geringer Anteile von emittierendem Gewerbe und Industrie im Landkreis gering. Weder auf Ebene des Landkreises noch auf lokaler Ebene ist ein wichtiger Bereich betroffen.

Das Klima im Planungsraum ist durch ein ausgeprägtes Jahreszeitenklima mit westlichen bis südwestlichen Winden gekennzeichnet. Charakteristisch für dieses maritime Klima sind kühle, niederschlagsreiche Sommer und mäßig kalte Winter.

⁴ Angaben aus: NIBIS Kartenserver des Niedersächsischem Bodeninformationssystem (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG))

⁵ NIBIS Kartenserver des Niedersächsischem Bodeninformationssystem (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG))

2.1.6 Landschafts-/Ortsbild

Das Plangebiet liegt im innenstadtnahen Bereich von Elsfleth an der Hafensstraße bzw. der Danziger Straße. Während an der Hafensstraße mit der Fläche des ehemaligen Amtsgerichts, der Berufsschule und im weiteren Verlauf auch mit dem Altenheim und Rathaus größere Gebäudekomplexe vorliegen, schließen im rückwärtigen Bereich mit der Danziger Straße, Schlesierstraße etc. Wohnstrukturen an, in denen Einzelhausbebauung mit individueller Gartengestaltung überwiegt. An der Graf-Anton-Günther-Straße ist verstärkt auch Reihenhausbebauung ausgeprägt.

2.1.7 Mensch

In der Nachbarschaft des geplanten Einzelhandels-Marktes befinden sich Wohnnutzungen mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes. Hier gelten gegenüber Gewerbelärm gemäß der TA-Lärm folgende Richtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

Allgemeines Wohngebiet	55/40 dB(A) tags/nachts
Mischgebiet	60/45 dB(A) tags/nachts

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für bestimmte Zeiten ist bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen. Dieses betrifft Werktagen in der Zeit von 6.00 bis 7.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen in den Zeiten von 6.00 bis 9.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr. Der o.g. Ruhezeiten-Zuschlag ist für Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Kurgelände, Krankenhäuser und Pflegeanstalten zu berücksichtigen.

2.1.8 Kultur und Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht betroffen. Die Gebäude des Plangebietes sind bereits abgerissen worden.

2.1.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts, der Landschaft und der biologischen Vielfalt sowie den Menschen und die Kultur- und Sachgüter sind unterschiedlich ausgeprägt. Dabei hängen die Intensität und die Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter an sich ab.

Für das Untersuchungsgebiet ist eine anthropogene Beeinflussung aller Schutzgüter festzustellen. Die Wertigkeiten der Schutzgüter im Betrachtungsraum und die jeweiligen Empfindlichkeiten sind relativ gering. Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind damit ebenfalls als überwiegend wenig empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen zu bewerten. Wesentliche Wechselwirkungen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen relevant wären, sind nicht ersichtlich.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist gemäß den planungsrechtlichen Gegebenheiten des rechtswirksamen Flächennutzungsplans auf der vorbereitenden Ebene eine gemischte Baufläche und Wohnbauflächen vorgesehen - konkretisiert durch den Bebauungsplan Nr. 12 A, 5. Änderung. Auf Grundlage dessen ist zum einen eine Mischgebietsnutzung mit bis zu drei Vollgeschossen und eine Wohnnutzung mit bis zu zwei Vollgeschossen möglich. Die Ausnutzung des Grundstücks kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich einer Versiegelung von bis zu 50.v.Hundert betragen. Die offene Bauweise lässt eine Gebäudelänge bis zu 50 m zu. Von einem Erhalt der Bäume ist auch bei anderen Baumaßnahmen nicht auszugehen, da diese nicht zur Erhaltung festgesetzt sind.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes wird im Folgenden bezogen auf die Schutzgüter dargelegt. Als Grundlage der Auswirkungsprognose wird die Änderung der gemischten Bauflächen und der Wohnbauflächen in ein Sondergebiet eingestellt. Auf Grundlage der konkretisierenden Angaben im Bebauungsplan Nr. 12 A, 5. Änderung, sind folgende Änderungen anzunehmen:

Im Bebauungsplan Nr. 12 A "Innenstadt Kerngebiet", 5. Änderung, ist ein Mischgebiet mit Stellplatzbereich und ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für beide Baugebiete gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.

Mit der Planung eines Sondergebietes für einen Einzelhandelsmarkt (Neufassung B-Plan Nr. 54) einschließlich der Stellplatzflächen wird die Misch- und Wohnnutzung in ein Sonstiges Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 geändert.

Gegenüber der bisher zulässigen Ausnutzung der Grundflächen wird mit der Änderung in ein Sonstiges Sondergebiet eine Erhöhung der Flächeninanspruchnahme vorbereitet. Diese Erhöhung der Ausnutzungsziffern ermöglicht bei einer Größe des Plangebietes von rd. 4.200 m² eine zusätzliche versiegelte Fläche von rd. 1.900 m².

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Gehölze wurden unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen entfernt. Die Entfernung der Gehölze und die Erhöhung der maximal zu versiegelnden Grundflächen führen zu einem erheblichen Verlust bisher nicht überbaubarer Grundflächen, die überwiegend als Scherrasen- und Gartenflächen genutzt wurden. Gegenüber der Planung ergeben sich Verluste von Biotop- und Lebensraumstrukturen durch Überplanung der Gehölz- und Garten- bzw. Scherrasenflächen durch Erhöhung der Versiegelung auf bisher nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

2.3.2 Boden, Wasser, Klima/Luft

Die Versiegelungen von Flächen führen dazu, dass der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensgrundlage und Lebensraum, Bestandteil der Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium verliert. Die Inanspruchnahme zusätzlich zu versiegelnder Böden wird als erheblich eingestuft.

Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers durch die geplanten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Die geringe Grundwasserspende wird durch die zusätzliche Versiegelung nicht wesentlich verringert.

Seitens der Stadt Elsfleth ist eine Verbesserung der Gesamtsituation durch den Ausbau des Kanalnetzes geplant. Die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen des Bauantrages abschließend geregelt.

Erhebliche Auswirkungen auf die Luft und das Kleinklima sind aufgrund der Größe des Plangebietes und der überwiegenden Bestandssituation nicht zu erwarten.

2.3.3 Landschaft

Mit der Überlagerung der Bauflächen wird das planungsrechtlich festgesetzte Misch- und Wohngebiet zugunsten eines Einzelhandelsgeschäftes überplant. Aufgrund der Bestandssituation mit dem ehemaligen Gebäudekomplex des Amtsgerichtes und der begleitenden Stellplätze und versiegelten Hofflächen im Norden wird eine erhebliche Änderung mit der Neuplanung nicht eingestellt.

Zudem ist gegenüber dem Planrecht mit einer deutlichen Reduzierung der Höhenausrichtung zu rechnen, da die Geschossigkeit von III bzw. II Geschossen auf ein Geschoss reduziert wird und die maximale Höhe auf 7m festgesetzt wird.

Die Gehölze im Plangebiet waren zwar nicht als zu erhalten festgesetzt, dennoch waren sie als einrahmende Elemente des Stadtbildes von Bedeutung.

2.3.4 Mensch

➤ Auswirkungen durch Gewerbelärm

Zur Sicherung der Nachbarschaftsverträglichkeit wurde ein Schallschutzgutachten vom Planungsbüro Lauterbach⁶ erstellt. Der Einzelhandelsbetrieb findet nur in der Tageszeit statt. Die Öffnungszeiten enden um 21.30 Uhr. Relevante Lärmquellen des Einzelhandelsmarktes sind die Stellplatzflächen, die Lkw-Andienung, die Lüftungstechnik und die Papierpresse mit Containerwechsel. Die technischen Anlagen sollen an der Nord- und Westseite des Marktes angeordnet werden.

Die Immissionsberechnungen wurden jeweils für die nächstgelegenen Immissionsorte durchgeführt und die Ergebnisse mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm (siehe Kapitel 2.1.7) verglichen. In der vorliegenden Untersuchung wurde zudem der Ruhezeitenzuschlag für die als Allgemeines Wohngebiet eingestuften Objekte in Ansatz gebracht.

Ohne aktive Schallschutzmaßnahmen ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Der angesetzte Schallleistungspegel für das Kühlaggregat wurde so gewählt, dass am nächstgelegenen Wohngebäude in der Nachtzeit keine Auswirkungen zu erwarten sind.
- Der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) wird tagsüber an den benachbarten Wohngebäuden Schlesierstraße 2 und Hafenstraße 6 um bis zu 4,5 dB(A) überschritten.

⁶ Planungsbüro Lauterbach, Ziesenisstraße 1, 31785 Hameln, Stand März 2015

- Der Richtwert für Mischgebiete (60 dB(A)) wird tagsüber um 9 dB(A) unterschritten (Hafenstraße 7).

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ohne aktiven Lärmschutz tagsüber Auswirkungen auf den zwei nächstgelegenen Wohngebäuden mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes nicht auszuschließen sind. Zur Vermeidung dieser Auswirkungen ist eine Einhausung der Ladezone zum Schutz der Wohngebäude erforderlich. Zudem ist der Kundenstellplatz durch Lärmschutzwände von den Wohngebäuden abzuschirmen. Unter Berücksichtigung dieser Vorsorgemaßnahmen sowie objektbezogener und zusätzlicher betrieblicher Lärminderungsmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete eingehalten bzw. unterschritten. Die Immissionsrichtwerte für Spitzenpegel werden ebenfalls unterschritten. Durch den Gewerbelärm sind damit unter Berücksichtigung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und betrieblichen Maßnahmen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

➤ **Belichtung, Ausblick**

Durch die heranrückende Bebauung sind ebenfalls keine unzulässigen Auswirkungen zu erwarten, da die Grenzabstände der NBauO eingehalten werden und sich gegenüber der bisher zulässigen Bebauung die Höhe reduzieren wird. Gegenüber der jetzt zulässigen Höhenausnutzung im Mischgebiet erfolgt eine deutliche Reduzierung der Gebäudehöhe, die sich besser in die umgebende ein- bis zweigeschossige Bebauung einfügt.

➤ **Auswirkungen durch Beleuchtung**

Die Nachbarschaftsverträglichkeit in Bezug auf die Beleuchtung des Vorhabens wird im Baugenehmigungsverfahren, bei Vorlage der detaillierten Objektplanung – geregelt. Auswirkungen für die umliegende Bebauung sind daher nicht zu erwarten.

➤ **Auswirkungen durch den Verkehr**

Zur Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen wurde ein Gutachten⁷ erstellt. Zudem wurden die Auswirkungen durch den zusätzlichen betrieblichen Verkehr im Lärmschutzgutachten geprüft. Durch den anlagenbezogene zusätzliche Kfz- Verkehr auf der Hafenstraße sind keine Auswirkungen zu erwarten. Demnach ist die Ansiedlung des Marktes an der Hafenstraße unproblematisch.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen für das Schutzgut Mensch

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind Lärmschutzwände und eine Einhausung herzustellen.

⁷ Zacharias Verkehrsplanungen, Hilde-Schneider-Allee 3, 30173 Hannover, Stand März 2015

2.4.2 Maßnahmen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Für den Änderungsbereich der 7. Änderung (parallel zum Bebauungsplan Nr. 54) werden keine Maßnahmen festgesetzt. Zudem wird mit der Beanspruchung einer aufgelassenen baulichen Anlage die Inanspruchnahme unbelasteter Freiflächen vermieden.

□ Eingriffsbilanzierung

Die Bilanzierung stellt die Biotopwertigkeiten aus dem planungsrechtlichen Bestand (Zustand des rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit einer anzunehmenden Versiegelung) dem der angenommenen Biotopwertigkeit gemäß der 7. Änderung (Flächenwert des Planungszustandes als Sonstiges Sondergebiet) gegenüber. Die Umsetzung der Eingriffsbilanzierung erfolgt nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 2013)⁸.

Bestand nach Planrecht	Größe in m ² (gerundet)	Wertstufe	Flächenwert
Wohnbaufläche	1.242		
Anzunehmende Versiegelung (45%)	559	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche/Garten	683	1	683
Gemischte Baufläche	2.954		
anzunehmende Versiegelung (45%)	1.329	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.625	1	1.625
Summe	4.196		2.308

Planung	Größe in m ² (gerundet)	Wertstufe	Flächenwert
Sondergebiet;(max. zulässige Versiegelung 90%)	4.196		
Zulässige Versiegelung	3.776	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	420	1	420
Gesamt	4.196		420

Die Gegenüberstellung zeigt, dass ein versiegelungsbedingter Eingriff in Höhe von 1.888 Werteinheiten verbleibt. Eine externe Kompensation wird erforderlich. Die Umsetzung der erforderlichen Kompensation erfolgt über den Landkreiseigenen Kompensationsflächenpool „Stadtwald Elsfleth“. Der Bereich, der für die Kompensation Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch vorgesehen ist, liegt zwischen dem Moorriemer Kanal und der Bundesstraße B 212. Es handelt sich um das Flurstück 33/2 der Flur 6 in der Gemarkung Elsfleth (sich Anhang). Dieser Waldbereich ist geprägt durch einen Hybridpappelforst (WXH) der Wertstufe II. In Abhängigkeit einer mittel- bis langfristigen Aufwertungsmöglichkeit (unter Berücksichtigung des Time-Lags) ergibt sich das Aufwertungspotential von 2 Wertstufen und dementsprechend die erforderliche Flächegröße von rd. 1000 m². Ziel des gesamtträumlichen Waldumbaus für den Stadtwald ist in Anhängigkeit vom lokalen Wasserhaushalt die Entwicklung von natürlichen Waldgesellschaften, die der potenziell natürlichen Vegetation entsprechen.

Die Absicherung der Kompensationsleistung erfolgt über eine vertragliche Regelung mit der Flächenagentur des Landkreises Wesermarsch.

⁸ Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (9. völlig überarbeitete Auflage, 2013)

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Andere Standorte für eine zentrumsnahe Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes als Frequenzbringer für die Innenstadt, die den Vorgaben des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entsprechen und die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete sichern, drängen sich nicht auf. Für die Nahversorgung durch einen zeitgemäßen Edeka-Markt gibt es keine relevante Standortalternative. Ein Umbau oder Neubau des Marktes am Standort Wurfstraße ist mit den heutigen funktionalen und wirtschaftlich tragfähigen Ansprüchen an einen Vollsortimenter und den erforderlichen Stellplätzen aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit nicht umsetzbar. Ein Neubau des Edeka-Marktes an der Oberrege ist nicht zielführend, da dort schon ein Vollsortimenter vorhanden ist und zudem nicht die gewünschten Synergieeffekte mit der Innenstadt erzielt werden können. Die Stadt plant dort zudem die Einschränkung des Einzelhandels durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten auf dem Vorhabengrundstück bestehen nicht, da durch die Erschließungssituation und durch den begrenzten Raum aufgrund umgebender Nutzungen enge Vorgaben für die Umsetzung des Projektes bestehen.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Verwendete Verfahren

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Verfahren zur Anwendung gebracht und Unterlagen ausgewertet:

- rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth
- Bebauungsplan Nr. 12 A, 5. Änderung,
- Landschaftsrahmenplan Wesermarsch (Landkreis Wesermarsch 1992),
- Stadt Elsfleth: Landschaftsplan, Aktualisierung und Fortschreibung 2006
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (9. völlig überarbeitete Auflage, Niedersächsischer Städtetag, 2013).

3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine relevanten Schwierigkeiten auf.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen. Die Stadt wird 3 - 5 Jahre nach Umsetzung des Bauvorhabens, die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

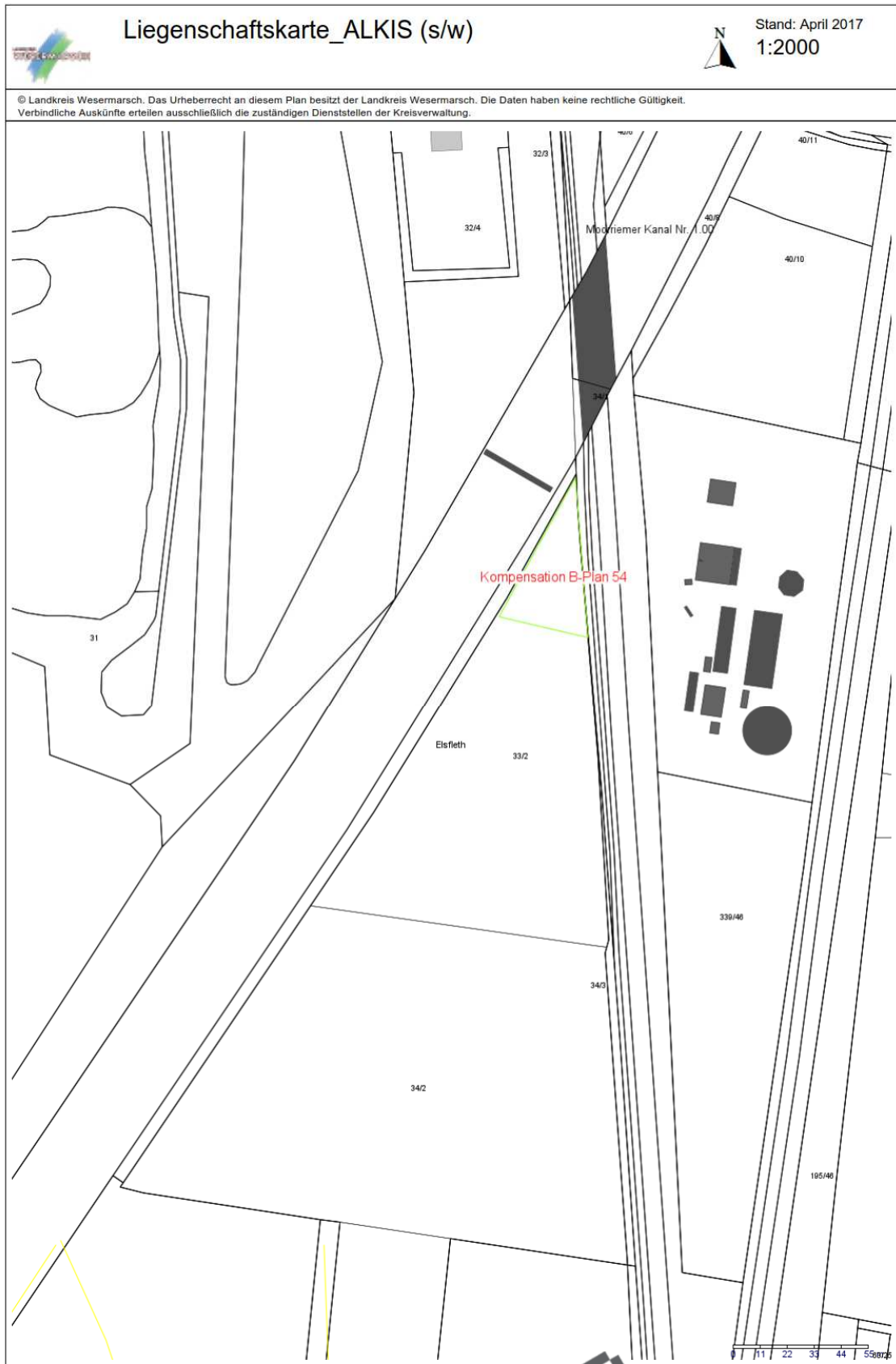
Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Elsfleth wird erforderlich, um am Standort des ehemaligen Amtsgerichtes im innenstadtnahen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters auf einer Fläche von 4.200 m², einschließlich der Stellplätze, vorzubereiten. Hierzu erfolgt die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung Innenstadt“.

Durch die vorliegende Planung werden bereits planungsrechtlich festgesetzte Misch- und Wohngebietsflächen beansprucht. Der nördliche Teilbereich unterliegt Baurechten als Allgemeines Wohngebiet, die südliche Fläche als Mischgebiet. Für beide Teilflächen ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand sind mit der Planung Änderungen der Grundflächenzahlen verbunden, die zu einer Erhöhung der maximalen Versiegelung um etwa 1.900 m² führen. Eine erhebliche Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen und des Bodenhaushalts wird in die Eingriffsbilanzierung eingestellt. Eine externe Kompensation wird erforderlich.

Für die Belange des Menschen wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, um die Lärmkontingente unter Berücksichtigung der Parkplatzerweiterung zu aktualisieren. Zudem erfolgte eine objektbezogene Prüfung. Unter Berücksichtigung von aktiven und betrieblichen Schallschutzmaßnahmen sind Auswirkungen auf den Menschen nicht zu erwarten. Auch durch die heranrückende Bebauung und den Verkehr sind keine Auswirkungen zu erwarten. Letzteres wurde durch eine Verkehrsuntersuchung nachgewiesen.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Anhang: Übersicht Kompensation (Grundlage Liegenschaftskarte)



Anhang: Übersicht Kompensation (Grundlage Luftbild)

