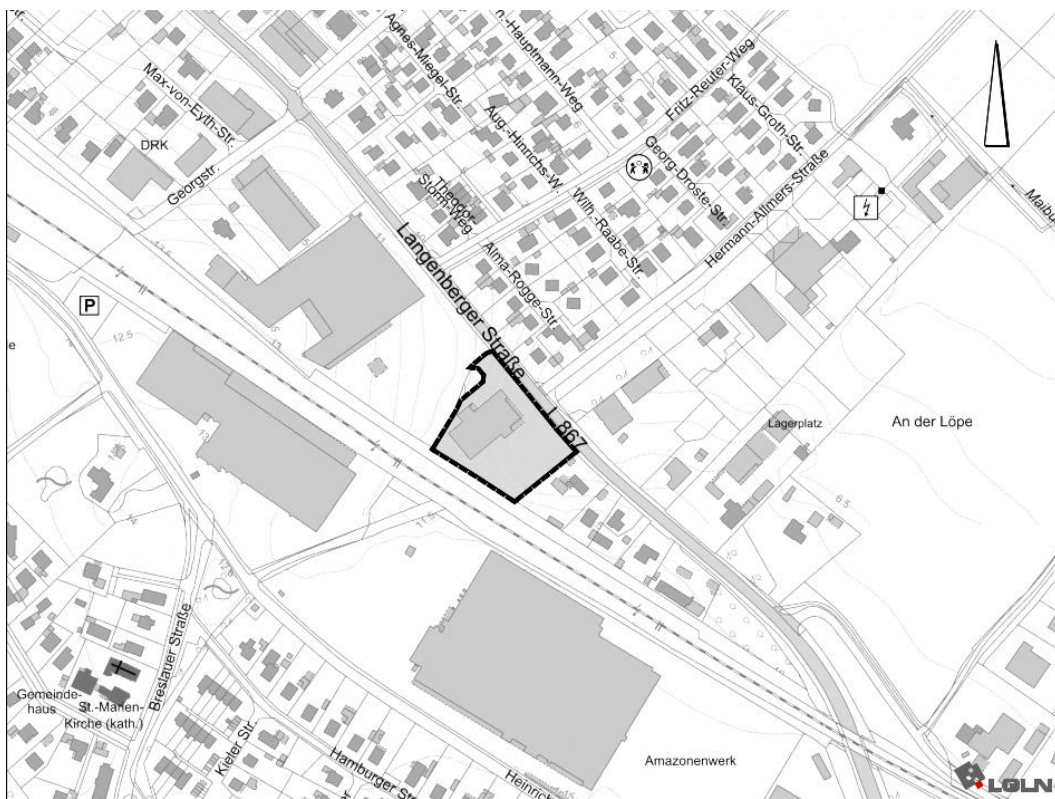


Gemeinde Hude

Landkreis Oldenburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Sondergebiet Einzelhandel an der Langenberger Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Begründung

Entwurf

November 2024

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
1 Einleitung	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	5
2 Kommunale Planungsgrundlagen	7
2.1 Flächennutzungsplan.....	7
2.2 Bebauungspläne.....	7
2.3 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte.....	9
3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	9
4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung	10
4.1 Belange der Raumordnung	14
4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	15
4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	16
4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	17
4.5 Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.....	18
4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	19
4.7 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung.....	19
4.8 Sicherung von Rohstoffvorkommen	20
4.9 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	20
4.10 Oberflächenentwässerung	21
4.11 Belange des Verkehrs und der Bahnanlagen.....	21
4.12 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	21
4.13 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	22
4.14 Belange des Bodenschutzes	22
4.15 Kampfmittel	23
4.16 Altlasten	23
5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	23

5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	23
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	24
5.3	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	27
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	27
6	Inhalte der Planung	27
6.1	Art der baulichen Nutzung	27
6.2	Maß der baulichen Nutzung	28
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	29
6.4	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	29
6.5	Grünordnungsmaßnahmen	29
6.6	Sonstige Festsetzungen	29
7	Örtliche Bauvorschriften	30
8	Ergänzende Angaben	30
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	30
8.2	Daten zum Verfahrensablauf	30
Teil II: Umweltbericht		32
1	Einleitung	32
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	32
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	32
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	35
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet	37
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	37
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	38
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	38
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	38
2.1.2	Fläche und Boden	39
2.1.3	Wasser	39
2.1.4	Klima und Luft	40
2.1.5	Landschaft	40
2.1.6	Mensch	40
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	41
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	41

2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	41
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	42
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	42
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	42
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft	42
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft.....	42
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen.....	42
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	43
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	43
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	43
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen.....	43
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	44
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	44
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen	44
3	Zusätzliche Angaben	45
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	45
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	45
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	45
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	46
	Anhang zum Umweltbericht.....	47

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

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

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Hude möchte mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 die Erweiterung des Bestandsgebäudes eines bestehenden Lebensmitteldiscounters planungsrechtlich ermöglichen. Die baulich-räumliche Erweiterung soll der Vergrößerung des Pfandbereiches und der großflächigeren Präsentation der Waren mit niedrigeren Regalen dienen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Hauptort Hude an der als Landesstraße klassifizierten Langenberger Straße (L 867) gegenüber der Einmündung der Hermann-Allmers-Straße. Der Geltungsbereich wird im Nordosten durch die Langenberger Straße (L 867), im Südosten durch Wohnbebauung und das Flurstück 167/28 und im Südwesten durch die Eisenbahnstrecke Bremen – Oldenburg/Nordenham begrenzt. Nördlich schließt das Plangebiet entlang der Grünfläche vor der Zufahrt zum Betriebsgelände der Amazone-Werke ab.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches und Lage des Plangebietes können der Planzeichnung und dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet wird bereits durch einen bestehenden Lebensmitteldiscounter baulich genutzt. Das Gebäude liegt im Nordwesten des Plangebietes und ist nordwestlich wie südwestlich von Grünflächen und Bäumen umgeben. Parallel zur Langenberger Straße (L 867) sind Pkw-Stellplätze eingerichtet, die südöstlich des Gebäudes weitergeführt werden. Die Zufahrten befinden sich nördlich und östlich des Gebäudes zur Langenberger Straße (L 867).

Das nordwestlich des Plangebietes liegende Betriebsgelände der Amazone-Werke setzt sich, verbunden durch eine betriebsintern genutzte Unterführung der Bahntrasse, auch südwestlich des Gebietes hinter den Bahnschienen fort. Insgesamt befinden sich auf dem Gelände Gewerbehallen, befestigte Freiflächen und einzelne Grünstreifen.

Nordöstlich des Plangebietes und östlich der Langenberger Straße (L 867) befinden sich freistehende Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Sie werden über die Alma-Rogge-Straße erschlossen. Auch südöstlich des Plangebietes befinden sich an der Langenberger Straße (L 867) weitere Einfamilienhäuser. Die Freibereiche der Wohngrundstücke sind als Gartenflächen genutzt.

Südwestlich schließt die Bahnlinie Bremen – Oldenburg/Nordenham an.

Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Langenberger Straße (L 867). Sie stellt die zentrale Erschließungsstraße im Hauptort dar und ermöglicht Anbindungen an das überörtliche Verkehrsnetz. Sie führt in östlicher Richtung nach Bookholzberg bzw. zur Bundesstraße B 212 und in westlicher Richtung zur Landesstraße L 868. Das Plangebiet ist damit an das überörtliche Straßennetz angebunden.



Abbildung 1. Luftbild des Plangebietes, Niedersächsische Umweltkarten 2023

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

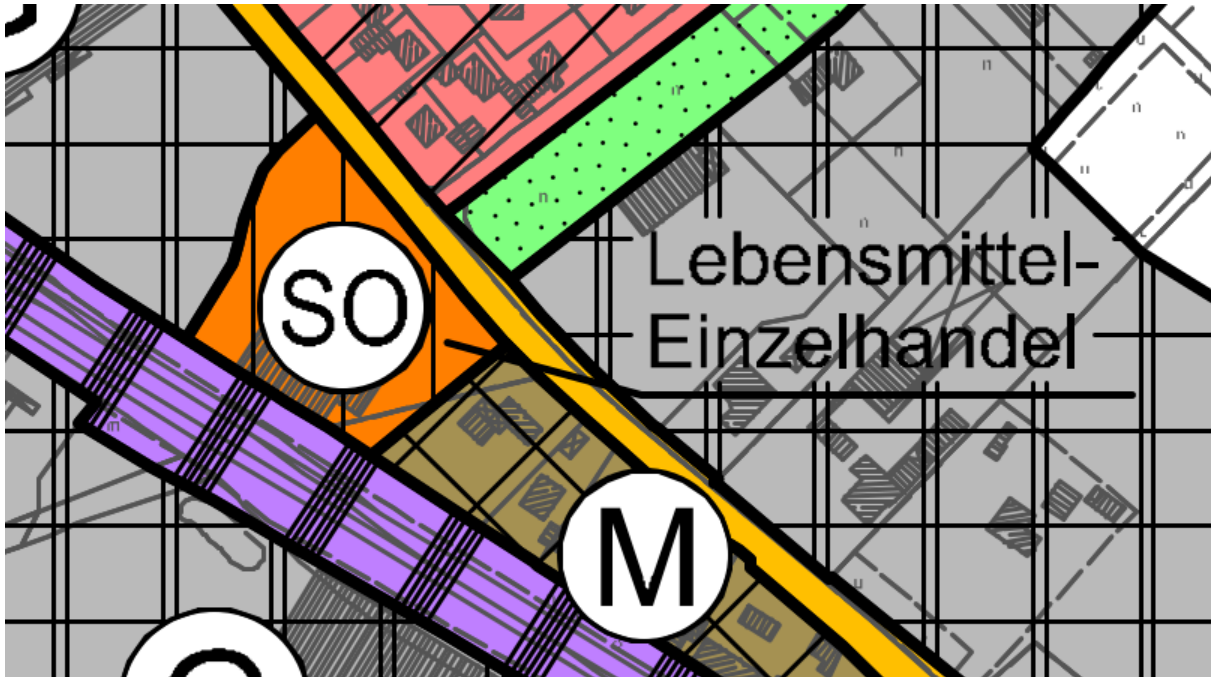


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hude

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hude ist für das Plangebiet ein Sondergebiet für Lebensmittel-Einzelhandel dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet wird derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 85 „Sondergebiet Einzelhandel an der Langenberger Straße“ aus dem Jahre 2010 planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ und einer GRZ von 0,3 fest. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist auf 18 m über NN beschränkt. Als zulässige Verkaufsfläche sind maximal 890 m² festgelegt, wobei Randsortimente bis maximal 10 % der maximalen Verkaufsfläche zulässig sind. Ebenfalls zulässig sind 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 und Stellplätze.

Im Ursprungsbebauungsplan ist eine Überschreitung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl II (GRZ II) bis 0,9 festgesetzt. Weiterhin ist eine Anpflanzung von heimischen Gehölzen festgesetzt.

Die überbaubare Fläche ist im Nordwesten des Plangebiets festgelegt und jeweils nordöstlich, südlich und südwestlich von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen umgeben. Der Einfahrbereich ist im Osten des Plangebietes entlang der Langenberger Straße (L 867) festgesetzt. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes sind entlang der Langenberger Straße (L 867) öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Nördlich der

überbaubaren Fläche im Gebiet ist eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung als Regenrückhaltebecken festgesetzt. Im Südwesten des Plangebietes ist für den Bereich zwischen der überbaubaren Fläche und der Grenze des Geltungsbereichs eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Zusätzlich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine mit Leitungsrecht belastete Fläche festgesetzt, die einen Hauptregenwasserkanal führt. Auch parallel zur Langenberger Straße (L 867) führt eine unterirdische Leitung unterhalb der Stellplatzflächen. Insgesamt ist das Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

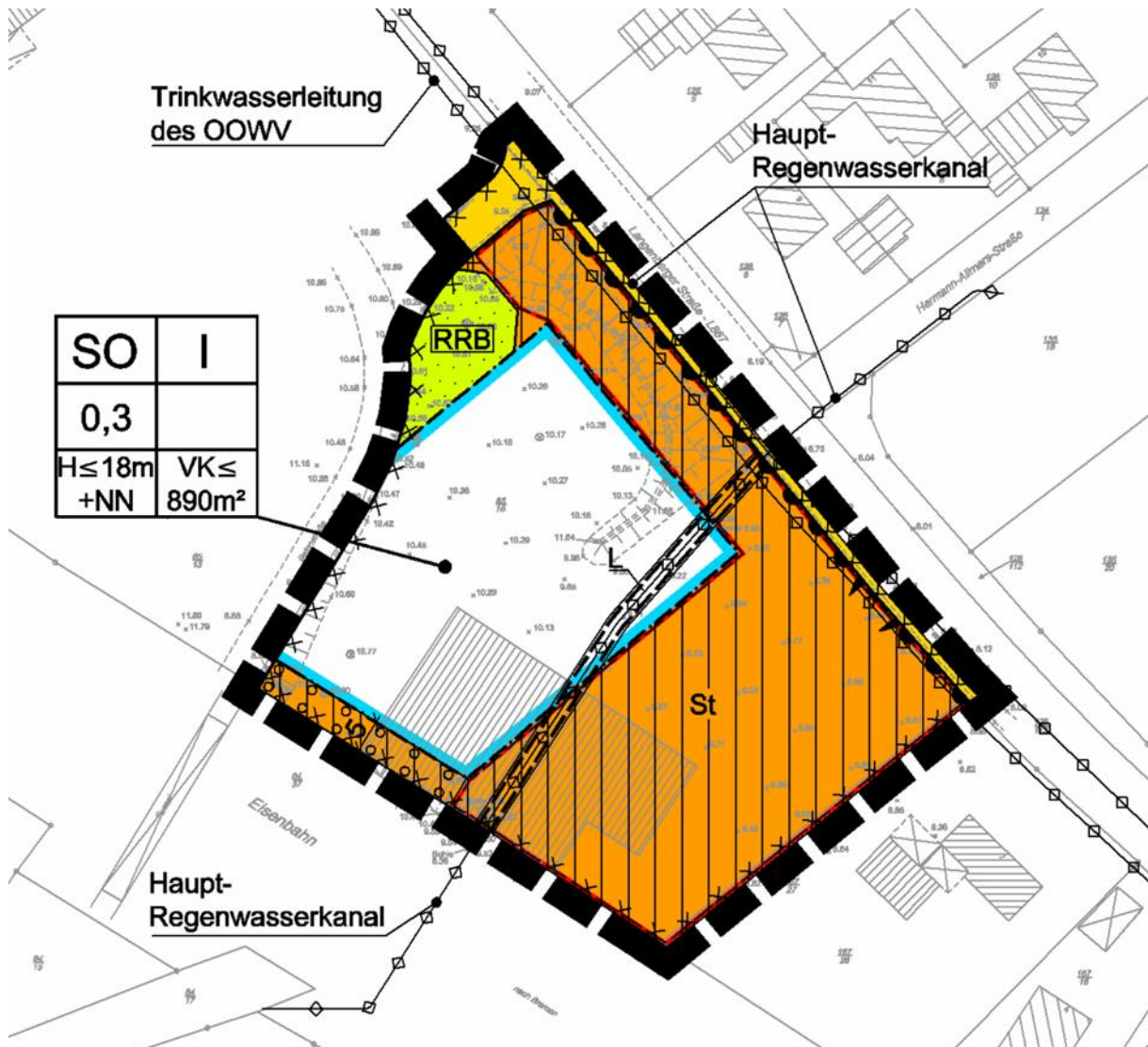


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 85 der Gemeinde Hude (Ausschnitt)

2.3 Weitere kommunale Satzungen und Konzepte

Einzelhandelskonzept

Die Gemeinde Hude verfügt seit 1989 über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept¹, das aktuell fortgeschrieben wird. Das Plangebiet liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die im Einzelhandelsentwicklungskonzept abgegrenzt wurden. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept legt jedoch fest, dass Erweiterungen von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel an integrierten Standorten auch außerhalb der abgegrenzten Bereiche verfolgt werden können, wobei der Betrieb standortgerecht dimensioniert sein und der Versorgung der ansässigen Bevölkerung dienen soll.

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 ist die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Erweiterung eines bereits ansässigen Lebensmitteldiscounters. Im aktuellen Bebauungsplan ist eine maximale Verkaufsfläche von 890 m² festgelegt, die der Markt ebenfalls bereits aufweist. Um die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wie geplant durchführen zu können, ergibt sich ein Änderungsbedarf. Mit den geplanten Maßnahmen wird die maximal zulässige Verkaufsfläche überschritten und auch die Baugrenze zur Straße kann nicht mehr eingehalten und muss um ca. 2 m überschritten werden. Selbes gilt für den bestehenden Regenwasserkanal im Eingangsbereich des Marktes.

Die Stärkung des Zentrums und der grundzentralen Funktion der Gemeinde Hude ist gerade vor dem Hintergrund eines zunehmenden Wettbewerbs auf dem Einzelhandelssektor für die Ortsentwicklung, den Arbeitsmarkt und die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Hude von entscheidender Bedeutung. Für die Ortsentwicklung ergibt sich insgesamt die Chance, auf einem gut erschlossenen, innerörtlichen Areal ein Einzelhandelsangebot zu halten, mit der Bebauung den Bereich nachhaltig städtebaulich aufzuwerten und für die Anwohner kurze Einkaufswege anzubieten bzw. beizubehalten. Durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters kann die bestehende Nahversorgungslücke abgemildert werden.

Zur kurzwegigen Anbindung der Wohngebiete in Hude-Süd und damit der Sicherstellung der wohnortnahen Lebensmittelversorgung für Hude-Süd ist mittelfristig die Öffnung und Nutzung des Tunnels unter der Bahnlinie als öffentlich nutzbarer Fußgänger- und Radfahrertunnel geplant, sobald dieser Tunnel und die direkt anliegenden Betriebsflächen für die betrieblichen Erfordernisse der Firma Amazone nicht mehr benötigt werden.

Somit ergibt sich ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 notwendig. Zum Zweck der Erweiterung des Bestandsgebäudes wird die Baugrenze entsprechend der Planung verschoben, weiterhin erfolgt eine Anpassung der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Verkaufsflächenzahl.

¹ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Hude (Oldb) 2023 - vom Gemeinderat beschlossen in der Sitzung am 23.03.23, Lörrach, 10. Februar 23 (im Weiteren EEK 2023); zu dessen Begründung Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Hude (Oldb) und Stärkungskonzept für die Zentren Hude und Wüstring - Endbericht, Nürnberg/ Dortmund/ Lörrach, 10. Februar 23 (im Weiteren Büro Dr. Acocella 2023b).

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Die Ziele der Raumordnung sind zwingend zu beachten und werden gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in Kapitel 4.1 dargestellt sowie hinsichtlich ihrer Konsequenzen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	
Siehe Kapitel 4.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	
	... es sich bei vorliegender Planung um die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterungsabsichten des bestehenden Lebensmitteldiscounters handelt und somit keine Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse entstehen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	
	... es sich bei vorliegender Planung um die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterungsabsichten des bestehenden Lebensmitteldiscounters handelt und somit keine Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse entstehen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	
Siehe Kapitel 4.5	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: 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	
Siehe Kapitel 4.6 (Orts- und Landschaftsbild)	...Baudenkmale und Bodendenkmale, die gemäß § 4 NDG in das Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgenommen sowie Grabungsschutzgebiete im näheren Planungsumfeld nicht vorhanden sind.
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	... es sich bei vorliegender Planung um die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterungsabsichten des bestehenden Lebensmitteldiscounters handelt. Kirchen und Religionsgesellschaften sind als Nutzungsart im Plangebiet nicht zulässig.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	
Siehe Kapitel 4.7	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
Siehe Kapitel 4.7	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
Siehe Kapitel 4.4	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
Siehe Kapitel 4.6	
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	
Siehe Kapitel 4.3, 9	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
Siehe Kapitel 4.3	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	
Siehe Kapitel 4.7	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	
	Besagte Gebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.	
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
	... derartige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
Mit der Umsetzung der geplanten Erweiterung kann der Lebensmitteldiscounter im Sinne der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gesichert werden. Mittelfristig kann mit der Öffnung der nahegelegenen Bahnunterführung für Fuß- und Radverkehr eine Nahversorgung der Wohngebiete in Hude-Süd erreicht werden.	
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
	Aufgrund der Lage nicht betroffen.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
Mit der Umsetzung der geplanten Erweiterung kann der Lebensmitteldiscounter und die daran gebundenen Arbeitsplätze erhalten bleiben und langfristig gesichert werden.	
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
Siehe Kapitel 4.9	
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
Siehe Kapitel 4.9	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
Siehe Kapitel 4.8	
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
Siehe Kapitel 4.11	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	... sich das Plangebiet nicht innerhalb eines Gebietes mit militärischen Liegenschaften befindet.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
Siehe Kapitel 4.12	
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
Siehe Kapitel 4.13	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
	...die Erweiterung des bestehenden Einzelhandels keine Auswirkungen auf die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung hat.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
	...die Fläche bereits bebaut ist und keine Änderung von Freiflächen/Grünflächen im Plangebiet vorgenommen wird.
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 4.2	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
Siehe Kapitel 4.7	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
Siehe Kapitel 4.3	

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Belange betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

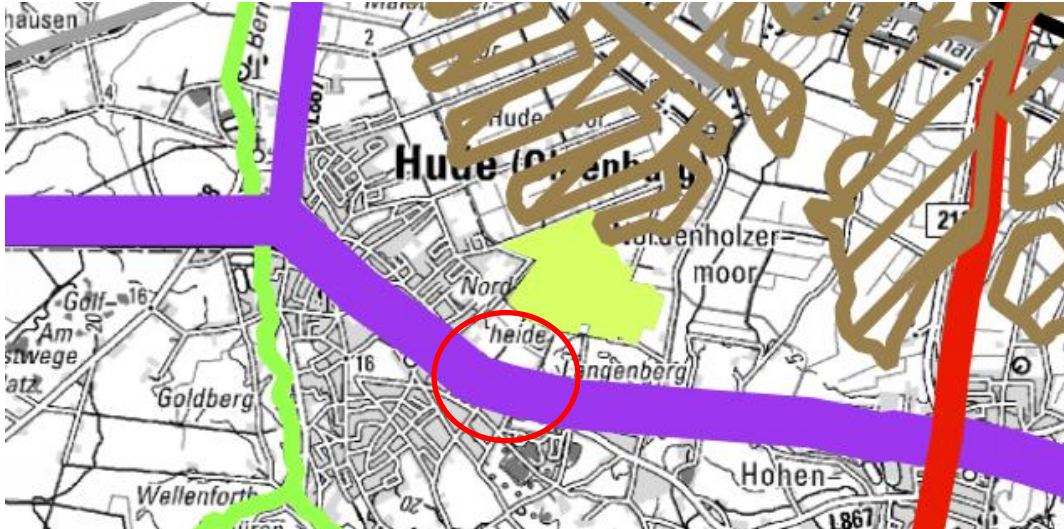


Abbildung 5. Landes-Raumordnungsprogramm 2017 (Ausschnitt)



Abbildung 4. Landes-Raumordnungsprogramm 2022 (Ausschnitt)

Die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters muss als Einzelhandelsgroßprojekt die Ziele der Landesplanung einhalten. Die Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH stellt in ihrem Gutachten² fest, dass das Erweiterungsvorhaben, das als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung angesehen werden kann, den (verbindlichen) Zielen der Landesplanung entspricht.

Zwar liegt der Geltungsbereich außerhalb des im Einzelhandelsentwicklungskonzept abgegrenzte zentralen Versorgungsbereichs; Ausnahmen sind für nahversorgungsrelevante Sortimente an sonstigen integrierten Standorten möglich, sofern diese einer wohnungsnahen Grundversorgung dienen und standortgerecht dimensioniert sind. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung kann der Standort als integriert angesehen werden. Auch die Angebote des

² Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes in der Gemeinde Hude (Oldb), Nürnberg/ Dortmund/ Lörrach, 16. Mai 2023.

Lebensmitteleinzelhandels sind überwiegend nahversorgungsrelevant und gemäß der gutachterlichen Stellungnahme standortgerecht dimensioniert.

Laut Arbeitshilfe des Niedersächsisches Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz ist bei der Beurteilung wohnortbezogenen Nahversorgung der „[d]er fußläufige Einzugsbereich [...] daher nicht stets pauschal auf maximal 1000 m (Zirkelkreis/ Luftlinie) um das Vorhaben herum zu ziehen, sondern muss dem Straßen- und Wegenetz sowie anderen tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung tragen.“ (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, S. 17). Der Nahbereich kann entsprechend aufgrund unterschiedlicher Siedlungsstrukturen und zentralörtlicher Gegebenheiten variieren. Im ländlichen Raum kann der Nahbereich entsprechend abweichend zu beurteilen sein und eine Entfernung von bis zu 2.500 m in Betracht kommen (vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd. 98.). Auch in der Rechtsprechung zum § 11 Abs. 3 BauNVO hat sich etabliert, dass bei der Definition des Nahbereichs die Siedlungsstruktur zu berücksichtigen ist, was bei ländlicher Struktur eine Distanz von bis zu 2.500 m bedeuten kann (Fachkommission Städtebau 2017, Leitfaden zum Umgang mit § 111 Abs. 3 BauNVO im Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels).

Bei der Planung der Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes wird die Lage im ländlichen Raum berücksichtigt und der Betrachtungsradius in Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde des Landkreises Oldenburg von 1.000 m auf 1.500 m erweitert.

Die gutachterliche Stellungnahme des Einzelhandelsgutachters zeigt auf, dass der erweiterte Markt ca. 48 % seines Umsatzes mit Kunden innerhalb eines Umkreises von 1.000 m erwirtschaften wird. Damit ist der Lebensmitteleinzelhandel nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Umfelds von einem Kilometer angewiesen. Zusätzlich wird aber berücksichtigt, dass sich der Lebensmitteleinzelhandel in einem ländlich geprägten Umfeld befindet und daher der 1.000 m Radius erweitert werden sollte. Nach Erweiterung des Radius auf 1.500 m wird – konservativ angesetzt – ein Umsatz von ca. 55 % mit Kunden innerhalb eines Umkreises erwartet.

Von Seiten der Raumordnungsbehörde des Landkreises wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung diesbezüglich keine raumordnerischen Konflikte erkannt und die Erweiterung des Radius begrüßt.

Da das Erweiterungsvorhaben als ein Vorhaben zur wohnortbezogenen Nahversorgung und damit als nicht raumbedeutsam einzustufen ist, ist die Einhaltung des Integrationsgebotes hier nicht relevant. Aus raumordnerischer Perspektive wäre eine Öffnung der betrieblich genutzten Unterführung der Bahntrasse auf dem Firmengelände der Amazonen-Werke sinnvoll, da die Nahversorgungsfunktion des Lebensmitteldiscounters für das südliche Hude dadurch gestärkt werden würde. Das Kongruenzgebot wird mit dem Vorhaben eingehalten und auch das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten, sodass der Bebauungsplan § 2 Abs. 2 BauGB entspricht.

Ein gültiges Raumordnungsprogramm für den Landkreis Oldenburg liegt nicht vor. Für die Raumordnung gilt somit das LROP Niedersachsen.

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

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

Im Fall der 1. Änderung des Bebauungsplanes 85 in der Gemeinde Hude ist die beplante Fläche bereits versiegelt, sodass mit der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters keine weitere Fläche beansprucht und § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB berücksichtigt wird.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Die Gemeinde Hude wurde im Frühjahr 2022 im Projekt „Global Nachhaltige Kommune Niedersachsen“ aufgenommen. Dabei wird sie bei der Bestandsaufnahme und bei der Entwicklung einer kommunalen Behandlungsempfehlung unter Beachtung der 17 globalen Nachhaltigkeitszielen (SDGs) im Kontext der Agenda 2030 mit der Verwaltung, Kommunalpolitik und anderen relevanten Stakeholdern beraten und begleitet. Mit der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters fördert die Gemeinde den Aufbau einer nachhaltigen, lokalen Infrastruktur sowie die Modernisierung vorhandener Infrastruktur (SDG 9), die Sicherstellung eines Zugangs zu Grundversorgung (SDG 11) sowie ihre fußläufige Erreichbarkeit, insbesondere für Hude-Süd.

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig versiegelt. Im Westen des Plangebietes liegt eine noch unversiegelte Fläche in der Größenordnung von etwa 168 Quadratmetern, die bereits im Ursprungsplan mit einem Pflanzgebot vorgesehen war, umgesetzt wurde und in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 zum Erhalt festgesetzt wird. Eine Ausstattung des Daches mit Photovoltaikanlagen ist vorgesehen und eine Installation von Tankstellen in Form von Elektro-Ladesäulen im Sonstigen Sondergebiet zulässig. Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform ermöglichen eine effiziente Anordnung von PV-Modulen auf der Dachlandschaft. Zur Durchgrünung und Beschattung des Plangebietes wird zusätzlich eine Stellplatzbegrünung festgesetzt. Den Belangen der Klimaanpassung wird ebenfalls Rechnung getragen, indem auf eine Neuversiegelung im Rahmen des Planvorhabens verzichtet wird.

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Hierzu werden neben städtebaulichen Aspekten ebenso Geruchs- und Geräuschemissionen in die Abwägung eingestellt.

Das Plangebiet und dessen Umgebung sind bereits durch die Geräuschemissionen des Bestandsgebäudes und seiner Nebenanlagen vorgeprägt. Die Immissionsituation wurde gutachterlich untersucht³. Darin wurden die zu erwartenden gewerblichen Geräuschemissionen in der Umgebung prognostiziert und beurteilt. In die Beurteilung wurde die umgebende Wohnbebauung einbezogen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden nachstehend wiedergegeben.

Als Immissionspunkte wurden die vorhandene Wohnbebauung nordöstlich der Langenberger Straße (L 867) und nordwestlich der Hermann-Allmers-Straße als Kleinsiedlungsgebiet und als Allgemeines Wohngebiet berücksichtigt. Die Immissionsorte liegen in der Alma-Rogge-Straße und in der Langenberger Straße. Der Bereich südöstlich der Hermann-Allmers-Straße ist als Gewerbegebiet überplant, der Bereich südwestlich der Langenberger Straße (L 867) wurde als unbeplanter Bereich nach § 34 BauGB mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes betrachtet. Die Immissionsrichtwerte betragen nach TA Lärm für die Allgemeinen Wohngebiete/Kleinsiedlungsgebiete 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und für die Mischgebiete 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Die Gutachter sind weiterhin u. a. von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Stellplätze: 85
- Verkaufsfläche: ca. 1.040 m²
- Betriebszeit: 7:00 – 21:30 Uhr (Kunden); 6:30 – 21:45 Uhr (Mitarbeitende)
- Lkw-Verkehr: 6:00 – 22:00 Uhr
- Anlieferung 22:00 – 6:00 Uhr: 2 Lieferwagen mit Pkw-Motor
- Papierpresscontainer auf der Nordwestseite des Gebäudes
- Lkw Anlieferung und Entsorgung: 3 Lkw/Tag, d. h. 6 Lkw-Bewegungen/Tag, 1 Lieferwagen mit Pkw-Motor
- Ca. 650 Pkw-Kunden pro Tag
- Ca. 1100 Ein- und Ausstapelereignisse bei Einkaufswagen zwischen 6:00 und 22:00 Uhr werktags
- Werktags tagsüber 2 Lkw mit Kühlaggregaten; sonntags tagsüber 1 Lkw mit Kühlaggregat
- Betriebszeit Papierpresse: 10 Minuten pro Stunde zwischen 7:00 und 21:00 Uhr

Die Berechnungen erfolgten nach dem getrennten Verfahren der Parkplatzlärmstudie 2007. In den Berechnungsansätzen sind die Rollgeräusche der Einkaufswagen enthalten.

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft durch die Nutzung des Lebensmitteldiscounters auch nach der Erweiterung tagsüber und nachts unter den beschriebenen Annahmen eingehalten werden.

³ Jacobs, A. (2023). Lärmschutzgutachten zum Umbau und Erweiterung eines Aldi-Marktes, Langenberger Straße 27798 Hude

Die Immissionsrichtwerte werden von den ermittelten Geräuschemissionen um 6 dB(A) unterschritten, so dass eine Berücksichtigung der Vorbelastung nicht erforderlich ist.

Gegen die Erteilung einer Baugenehmigung bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Unter den im Gutachten genannten Eingangsparametern stehen die gewerblichen Emissionen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Von Seiten der Deutschen Bahn wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen können, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

4.5 Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Planaufstellung wird mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet. Der Standort liegt in etwa 700 Meter Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Hude. Der Standort ist aus der Ortschaft Hude, insbesondere auch aus dem ausschließlich durch den Aldi-Markt nahversorgten Bereich, zu Fuß erreichbar. Die Entfernung beträgt z. T. weniger als 700 m (Realdistanz). In einer Realdistanz von 700 Metern leben mit gut 800 Personen rd. 5 % der Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Hude; in einem Umkreis von 1.000 Metern Luftlinie sind dies mit rd. 4.900 Personen, nahezu ein Drittel der Einwohnerinnen und Einwohner in der Gemeinde (bzw. nahezu die Hälfte der Einwohnerinnen und Einwohner in der Ortschaft Hude).

Insgesamt steht mit dem Vorhaben die Stärkung des Zentrums und der grundzentralen Funktion der Gemeinde Hude im Vordergrund. Das gut erschlossene, innerörtliche und bereits durch Einzelhandel genutzte Areal soll erweitert werden, um die im Umfeld bestehende Nahversorgungslücke abzumildern und nach Öffnung der Bahntrassenunterführung Nahversorgung auch für das Gebiet Hude-Süd sicherzustellen.

Die Sicherung des Standortes und die angestrebte Erweiterung des Marktes wird von Seiten der Gemeinde auch mit Blick auf die Unterversorgung großer Siedlungsbereiche in Hude-Süd und die weitere Wohngebietsentwicklung für sinnvoll erachtet. An der Langenberger Straße ortsauswärts auf dem Gelände der ehemaligen Verzinkerei plant die Gemeinde das neue Wohnbauvorhaben Wohnhöfe Langenberg (Bebauungsplan Nr. 107 im Verfahren) mit zusätzlich 450 - 500 Personen als Wohnbevölkerung. Das Vorhaben liegt in einer Luftlinien-Entfernung von 600 m und einer fußläufigen Entfernung von 720 m zum Aldi-Markt und erhöht damit die zu versorgende Bevölkerung im engeren Nahversorgungs-Einzugsbereich des Nahversorgers Aldi, so dass die Gemeinde die Nahversorgungsfunktion des Aldi-Marktes auch ohne eine zeitnahe Öffnung des Amazone-Tunnels für begründet hält.

Eine relevante Beeinträchtigung der Huder Einzelhandelsstrukturen ist nicht zu erwarten. Die gutachterliche Stellungnahme zum Vorhaben kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Erweiterung ausgelöste wesentliche Beeinträchtigungen innerhalb und außerhalb der Gemeinde Hude, mithin auch ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot/ eine Nichteinhaltung von § 2 (2) BauGB, auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung auszuschließen sind; die Erweiterung kann zu max. 2 % Umsatzumverteilung von den Einzelhandelbetrieben in Hude führen.

Es stehen weder das Einzelhandelskonzept noch die Landesraumordnungsplanung (siehe Kapitel 4.1) der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters entgegen.

4.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die Auswirkung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 sind als gering einzustufen, da bereits ein Lebensmitteldiscounter auf der Fläche angesiedelt ist und das Ortsbild entsprechend prägt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 wird die Baugrenze um wenige Meter in nordöstlicher und südöstlicher erweitert und Stellplatzfläche im gleichen Maße in Anspruch genommen. Gleichzeitig wird die GRZ leicht angehoben und eine etwas dichtere Bebauung zugelassen.

Um einen möglichen Einfluss auf das Ortsbild zu minimieren, wird die Stellplatzfläche durch Gehölzbepflanzungen begrünt und der Erhalt von Bepflanzungen im westlichen Bereich des Plangebietes sichergestellt.

4.7 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet stellt sich nahezu komplett als gewerblich genutzte und versiegelte Einzelhandelsfläche dar. Lediglich im südwestlichen Teilbereich zur Eisenbahnlinie hin befinden sich Gehölzstrukturen mit Altbaumbeständen. Zur Langenberger Straße hin steht zur Abtrennung eine Zierhecke und auf der Parkplatzfläche befinden sich im seitlichen Bereich kleine Grünflächen. Die Gehölzbestände bieten Potenziale für artenschutzrelevante Arten, weitere für den Naturschutz oder Artenschutz wertvolle Bereiche befinden sich nicht im Plangebiet. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 5.819 m². Es ist von siedlungstoleranten und ökologisch wenig anspruchsvollen Vogel- und Fledermausarten auszugehen (siehe Umweltbericht Kapitel 1.3.1).

Dem Landschaftsbild des Plangebietes und der Umgebung kann aufgrund der Vorbelastung keine besondere Bedeutung zugewiesen werden. Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungssituationen ersichtlich, welche über Emissionen durch Verkehr und landwirtschaftliche Tätigkeiten hinausgehen.

Gesetzlicher Biotopschutz / Schutzgebiete

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt. Im Plangebiet selbst und direkt anliegend bestehen keine nationalen Schutzgebiete und -objekte.

Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 in Teil II der Begründung (Umweltbericht) ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Somit besteht keine Notwendigkeit zur Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Verhinderungsmaßnahmen sind stets zu beachten (siehe Kapitel 1.3.2 in der Teil II der Begründung).

Artenschutz

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

4.8 Sicherung von Rohstoffvorkommen

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bergwerksfeldes „Delmenhorst-Elsfleth“ der OEG, in welchem Kohlenwasserstoffe als Bodenschätze gelten. Die Lage innerhalb des Bergwerksfeldes hat auf die vorliegende Planung aufgrund der Großflächigkeit des Bergwerksfeldes und der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet selbst sowie in dessen Umgebung keine Auswirkungen.

Für weitere Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen im Plangebiet wird auf den NIBIS Kartenserver verwiesen (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

4.9 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet liegen Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger. Die genaue Lage von Leitungen und weiteren Ver- und Entsorgungsanlagen – auch im Plangebiet – sind den Leitungsplänen der Leitungsträger zu entnehmen; die Schutzanforderungen der jeweiligen Leitungsträger sind zu beachten.

Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Abwasser- und Schmutzwassernetz des zuständigen Versorgungsträgers angeschlossen.

Das Plangebiet wird durch einen Regenwasser-Hauptsammler der Gemeinde gequert. Darüber hinaus verläuft eine Telekommunikationsleitung der EWE und eine Trinkwasserleitung des OOWV parallel zur Langenberger Straße (L 867) innerhalb des Sondergebietes.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises.

Strom- und Gasversorgung

Das Plangebiet ist bereits an das Strom- und Gasnetz der zuständigen Versorgungsträger angeschlossen.

Post- und Telekommunikationswesen

Das Plangebiet ist bereits an das Netz des Post- und Telekommunikationswesens der zuständigen Versorgungsträger angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Von Seiten des Landkreises/Brandschutz wird für die Umsetzung der Planung darauf hingewiesen, dass für die Brandbekämpfung die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist. In diesem Gebiet ist gemäß des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) eine Löschwassermenge von **96 cbm pro Stunde (1.600 l/Min.) bei GE** über 2 Stunden als Grundsatz erforderlich. Hierfür können die öffentliche Trinkwasserversorgung (Hydrantenabstand max. 120 m), natürliche oder künstliche offene Gewässer, Löschwasserbrunnen oder -behälter in Ansatz gebracht werden. Die Löschwasserentnahmestellen sind im Umkreis von 300 m anzulegen.

Altglassammelcontainer

Zur Verdichtung des Sammelnetzes für das Recycling von Altglas ist ein Containerstandort für Altglassammelcontainer vorgesehen und als zulässige Nutzung im Sondergebiet festgesetzt.

4.10 Oberflächenentwässerung

Mit der 1. Änderung am Bebauungsplan Nr. 85 in Hude werden keine Änderungen an der Oberflächenentwässerung vorgenommen.

Für die schadlose Ableitung des Oberflächenwasser wurde bereits ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt, das eine Ableitung in den das Plangebiet durchquerenden Regenwasser-Hauptsammler nach Rückhaltung und teilweiser Versickerung im Plangebiet (Grundlage 10-jähriges Ereignis) geplant hat. Zur Rückhaltung sind Stauraumkanäle oder Speicherelemente unter den Stellplatzflächen umgesetzt worden. Durch Rückhaltung und gedroselte Einleitung wird sichergestellt, dass bei einem Bemessungs-Regenereignis nicht mehr Wasser in die Kanalisation und Vorflut eingeleitet wird, als vor der Bebauung.

4.11 Belange des Verkehrs und der Bahnanlagen

Die Erschließung erfolgt über die Langenberger Straße (L 867). Mit der vorliegenden Planung werden keine Änderungen an der Erschließung vorgenommen. Aufgrund der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters verringert sich die Anzahl der Stellplätze auf 85.

Über die Bushaltestelle „Fritz-Reuter-Weg“ ist der Lebensmitteldiscounter an den öffentlichen Personennahverkehr und die Buslinien 237, 252, 255 und 256 angeschlossen. Über die Busverbindung sind die Ziele Bremen Sebaldsbrück, Oldenburg und Delmenhorst Bahnhof erreichbar, wobei die Linien 252, 255 und 256 auf den Schülerverkehr ausgerichtet sind. Der Bahnhof Hude mit dem Anschluss an den überregionalen Personenverkehr liegt in fußläufiger Entfernung.

4.12 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Zur Prüfung der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters in der Gemeinde Hude wurde im Auftrag der Gemeinde Hude das Unternehmen Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH beauftragt eine gutachterliche Stellungnahme zu verfassen⁴.

In der Stellungnahme schlussfolgern die Gutachter, dass die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters dem Einzelhandelsentwicklungskonzept entspricht, da sie die notwendigen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfüllt. Die Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH schließt, dass die vorgesehenen Sortimente nahversorgungsrelevant sind, der Standort als integriert einzustufen ist, das Vorhaben als - gerade noch - standortgerecht dimensioniert angesehen werden kann, die im Umfeld bestehende Nahversorgungslücke durch die Erweiterung "abgemildert" wird und weder die zentralen Versorgungsbereiche noch bestehende Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, gefährdet sind. Zusätzlich unterstützt das Erweiterungsvorhaben die mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept verfolgten Ziele weit überwiegend und leistet keine negativen Zielbeiträge.

⁴ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes in der Gemeinde Hude (Oldb), Nürnberg/ Dortmund/ Lörrach, 16. Mai 2023.

4.13 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ_{100})
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i. d. R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; $HQ_{\text{häufig}}$)

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

4.14 Belange des Bodenschutzes

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bergwerksfeldes „Delmenhorst – Elsfleth“ der OEG. Die Lage innerhalb des Bergwerksfeldes hat für die vorliegende Planung keine Auswirkungen. Es wird an dieser Stelle auf die Großflächigkeit des Bergwerksfeldes sowie die bereits vorhandene Nutzung der Umgebung des Plangebietes hingewiesen.

Für Informationen und Hinweise zu den Baugrundverhältnissen wird auf den NIBIS Kartenserver (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) verwiesen.

Die vor Erstbebauung durch den Einzelhandelsbetrieb bestandene Bodenbelastung ist durch Aushub des belasteten Materials und eine Verfüllung mit unbelastetem Material gemäß LAGA beseitigt worden.

4.15 Kampfmittel

Der Gemeinde Hude sind im Plangebiet selbst und in dessen unmittelbaren Umgebung keine Kampfmittelfunde bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

4.16 Altlasten

Gemäß der Auskunft des NIBIS Kartenservers (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) befinden sich im Plangebiet selbst und in dessen unmittelbaren Umgebung keine Altlasten.

Sollten sich bei der Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfallbehörde unverzüglich zu melden.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Hude führt im Zuge der Änderung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Bürgerversammlung durchgeführt worden und es ist eine Stellungnahme eingegangen, die im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben wird; der Umgang damit und die Abwägung wird zusammengefasst jeweils zugeordnet dargelegt.

In der **Bürgerversammlung** wurden Verständnisfragen gestellt und Hinweise zur Entwässerungssituation gegeben, die aber nicht das Plangebiet selber betrafen.

Bei der verfolgten Strategie des Marktes zur Sicherung oder Erhöhung des Marktanteils – hier auch unter anderem niedrigere Regale – stellt der **Einwender 1** die Frage, ob dieses und damit der Bebauungsplan verträglich zu den anderen großflächigen Anbietern und (kleine) Fachgeschäften ist. Bei der Beurteilung der Verträglichkeit im Einzelhandelsgutachten wird kritisiert, dass das Konsumverhalten nach der Coronakrise und nach Beginn des Ukrainekrieges zu Grunde gelegt wurde; die Verwaltung solle eine mögliche Marktverschiebung vor Corona und Ukrainekrieg untersuchen und damit das Ergebnis des Einzelhandelsgutachten zu korrigieren.

Die gutachterliche Stellungnahme orientiert sich an den bestehenden Verhältnissen und aktuellen Daten. Es ist nicht plausibel auf alte Zahlen und Verhaltensmuster zurückzugreifen. Vom Gutachten sind die aktuellen Zahlen aus fachlicher Sicht zu Grunde gelegt worden; wenn Ansatzpunkte für eine zu erwartende relevante Änderung von Verhaltensmustern in der Zukunft zu erwarten ist, hätte der Gutachter dieses thematisiert.

Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Erweiterung ausgelöste wesentliche Beeinträchtigungen innerhalb und außerhalb der Gemeinde Hude, mithin auch ein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot/ eine Nichteinhaltung von § 2

(2) BauGB, auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung auszuschließen sind; die Erweiterung kann zu max. 2 % Umsatzumverteilung von den Einzelhandelbetrieben in Hude führen.

Es wird gemutmaßt, dass die bisherige Oberflächenentwässerung mit Blick auf heutige Herausforderungen womöglich unterdimensioniert ist. Es wird eine Reduzierung der Grundflächenzahl oder die Festsetzung von wasserspeichernden Gründächern vorgeschlagen.

Das Oberflächenentwässerungssystem im Plangebiet mit Rückstaukanälen unter den Fahr- und Parkplatzflächen ist bei Ersterrichtung des Marktes genehmigt und erstellt worden. In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden wurde von Seiten der zuständigen Unteren Wasserbehörde keine Kritik an der genannten Oberflächenentwässerung getätigt. Mit der 1. Änderung am Bebauungsplan Nr. 85 in Hude werden keine Änderungen an der zulässigen Gesamtversiegelung und der genehmigten Entwässerungsplanung vorgenommen. Es wird auf die Ausführungen zur Oberflächenentwässerung in der Begründung verwiesen. Eine schadlose Oberflächenentwässerung kann sichergestellt werden. Gründächer sind grundsätzlich im Plangebiet zulässig.

5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, die im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben sind; der Umgang damit und die Abwägung wird zusammengefasst jeweils zugeordnet dargelegt.

Die **Deutsche Bahn** weist auf Schutzanforderungen für die angrenzende Bahnstrecke und die Auswirkungen von der Bahnstrecke hin. Die geplante Öffnung und Nutzung des Tunnels unter der Bahnlinie als öffentlich nutzbarer Fußgänger- und Radfahrertunnel sei mit der DB InfraGO AG abzustimmen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Die **Deutsche Telekom** weist auf Telekommunikationsanlagen und ihre Schutzanforderungen hin.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; auf der Planzeichnung ist ein Hinweis enthalten

Die **EWE Netz** weist auf Leitungen und Anlagen und ihre Schutzanforderungen hin.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; auf der Planzeichnung ist ein Hinweis enthalten

Das **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** weist auf allgemeine Informationsmöglichkeiten zum Baugrund hin.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der **Landkreis Oldenburg/Abfallwirtschaft** hält einen Standort für Altglascontainer im Plangebiet für sinnvoll.

Ein Standort für Altglassammelcontainer wird als zulässige Nutzung im Sondergebiet ergänzt.

Der **Landkreis Oldenburg/Brandschutz** benennt die Anforderungen an die Löschwasserversorgung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Der **Landkreis Oldenburg/Raumordnung** führt aus, dass es sich bei dem bestehenden Betrieb und seiner Erweiterungsplanung um einen wohnortbezogenen Nahversorger handelt, da in diesem ländlichen Raum auch ein Einzugsbereich von 1,5 km angesetzt werden kann.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Der **Oldenburgisch Ostfriesische Wasserverband** weist auf Leitungen und ihre Schutzanforderungen hin und wünscht eine Sicherung über ein Geh-, Fahr- und Leistungsrecht.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; auf der Planzeichnung ist ein Hinweis enthalten; die im Plangebiet gelegenen Leitung sind in der Planzeichnung mit einem Leitungsrecht eingetragen

Darüber hinaus informiert der OOWV über eine gesicherte Trinkwasserversorgung mit einem komfortablen Versorgungsdruck, es bestünde aber für den OOWV keine Verpflichtung zur Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet kann an die vorhandene Abwasserentsorgung angeschlossen werden; bei Gastronomie und Fleischtheken werden Abscheideranlagen für Fette erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die **Oldenburgische Industrie- und Handelskammer** hält die Einstufung als wohnortbezogener Nahversorgungsbetrieb auf Grund des zu groß angesetzten Einzugsbereiches nicht für richtig; der Einzelhandelbetrieb wäre somit nicht mit dem Landesraumordnungsprogramm vereinbar, weil das Integrationsgebot auf Grund der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht eingehalten ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die gutachterliche Stellungnahme verwiesen. Zwar liegt der Geltungsbereich außerhalb der im Einzelhandelsentwicklungskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche, jedoch sind Ausnahmen für nahversorgungsrelevante Sortimente an sonstigen integrierten Standorten möglich, sofern diese einer wohnungsnahen Grundversorgung dienen und standortgerecht dimensioniert sind. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung kann der Standort als integriert angesehen werden. Auch die Angebote des Lebensmitteleinzelhandels sind überwiegend nahversorgungsrelevant und gemäß der gutachterlichen Stellungnahme standortgerecht dimensioniert.

Laut Arbeitshilfe des Niedersächsisches Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz ist bei der Beurteilung wohnortbezogenen Nahversorgung der „[d]er fußläufige Einzugsbereich [...] daher nicht stets pauschal auf maximal 1000 m (Zirkelkreis/ Luftlinie) um das Vorhaben herum zu ziehen, sondern muss dem Straßen- und Wegenetz sowie anderen tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung tragen.“ (vgl. Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, S. 17). Der Nahbereich kann entsprechend aufgrund unterschiedlicher Siedlungsstrukturen und zentralörtlicher Gegebenheiten variieren. Im ländlichen Raum kann der Nahbereich entsprechend abweichend zu beurteilen sein und eine Entfernung von bis zu 2500 m in Betracht kommen (vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd. 98.). Auch in der Rechtsprechung zum § 11 Abs. 3 BauNVO hat sich

etabliert, dass bei der Definition des Nahbereichs die Siedlungsstruktur zu berücksichtigen ist, was bei ländlicher Struktur eine Distanz von bis zu 2500 m bedeuten kann (Fachkommission Städtebau 2017, Leitfaden zum Umgang mit § 111 Abs. 3 BauNVO im Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels).

Im Fall der vorliegenden Planung wird den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung getragen, indem die Lage im ländlichen Raum berücksichtigt und der Betrachtungsradius von 1000 m auf 1500 m erweitert wird. Der angesetzte Radius von 1500 m ist dabei auf die Gegebenheiten abgestimmt und nicht am Maximalradius von 2500 m orientiert. Er setzt diesen aufgrund der bestehenden Siedlungsstrukturen nicht an, sondern skaliert den Radius in Relation zur Siedlungsstruktur.

Die gutachterliche Stellungnahme des Einzelhandelsgutachters zeigt auf, dass der erweiterte Markt ca. 48 % seines Umsatzes mit Kunden innerhalb eines Umkreises von 1000 m erwirtschaften wird. Damit ist der Lebensmitteleinzelhandel nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Umfelds von einem Kilometer angewiesen. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass sich der Lebensmitteleinzelhandel in einem ländlich geprägten Umfeld befindet und daher der 1000 m Radius erweitert werden sollte. Nach Erweiterung des Radius auf 1.500 m wird – konservativ angesetzt – ein Umsatz von ca. 55 % mit Kunden innerhalb eines Umkreises erwartet.

Zusätzlich wird auf die Stellungnahme des Landkreises Oldenburg verwiesen, die diesbezüglich keine raumordnerischen Konflikte erkennt und die Erweiterung des Radius begrüßt. Gegen die Planung werden aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken erhoben.

Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich im Einklang mit der Raumordnungsbehörde um ein Vorhaben zur wohnortbezogenen Nahversorgung.

Die Sicherung des Standortes und seine angestrebte Erweiterung des Marktes wird von Seiten der Gemeinde auch mit Blick auf die Unterversorgung großer Siedlungsbereiche in Hude-Süd und die weitere Wohngebietsentwicklung für sinnvoll erachtet. An der Langenberger Straße ortsauwärts auf dem Gelände der ehemaligen Verzinkerei plant die Gemeinde das neue Wohnbauvorhaben Wohnhöfe Langenberg (Bebauungsplan Nr. 107 im Verfahren) mit zusätzlich 450 - 500 Personen als Wohnbevölkerung. Das Vorhaben liegt in einer Luftlinien-Entfernung von 600 m und einer fußläufigen Entfernung von 720 m zum Aldi-Markt und erhöht damit die zu versorgende Bevölkerung im engeren Nahversorgungs-Einzugsbereich des Nahversorgers Aldi, so dass die Gemeinde die Nahversorgungsfunktion des Aldi-Marktes auch ohne eine zeitnahe Öffnung des Amazone-Tunnels für begründet hält.

Der Öffnung der Bahnunterführung auf dem Firmengelände der Fa. Amazone für die Öffentlichkeit vor Eröffnung des erweiterten Marktes sei aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht zur Verbesserung der Versorgungssituation für Hude-Süd wünschenswert und für den Nachweis essentiell, dass es sich um eine wohnortbezogene Nahversorgung handelt.

Eine Öffnung der Bahnunterführung wird mittelfristig angestrebt, ist jedoch derzeit noch von der Betriebsplanung der Amazonen-Werke abhängig. Gespräche zur Öffnung der Unterführung verlaufen parallel zum Bauleitplanverfahren. Eine verlässliche Terminierung der Öffnung kann an dieser Stelle nicht vorgenommen werden.

Die Sicherung des Standortes und die angestrebte Erweiterung des Marktes wird von Seiten der Gemeinde mit Blick auf die bestehende Unterversorgung großer Siedlungsbereiche in Hude-Süd und die weitere Wohngebietsentwicklung im Bereich der ehemaligen Verzinkerei auch im Vorfeld einer optimalen Erreichbarkeit durch Öffnung der Unterführung für sinnvoll erachtet.

Das **Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg** verweisen auf die Einhaltung der dem Schallgutachten zu Grunde liegenden Betriebsangaben.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der **Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen** ergänzt, dass der Bahnhof im fußläufigen Einzugsbereiches des Plangebietes liegt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Die **Vodafone** weist auf Telekommunikationsanlagen hin.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; auf der Planzeichnung ist ein Hinweis enthalten

5.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Größe der geplanten Verkaufsflächen wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird in dem Plangebiet gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ erfolgt aufgrund der Einstufung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m².

Im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 0,1788 m² pro Quadratmeter Grundstücksfläche (VFZ von 0,1788). Nahrungs- und Genussmittel sind auf maximal 90 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche (VFZ von 0,1609), Drogeriewaren auf maximal 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche (VFZ von 0,0179) und sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente auf maximal 5 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche (VFZ von 0,0089) zulässig; zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente (einschließlich Aktionswaren) sind nur als Randsortiment auf maximal 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche (VFZ von 0,0178) zulässig;

- 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,
- überdachte Einkaufswagensammelanlagen,
- Tankstellen in Form von Elektro-Ladesäulen,
- Altglassammelcontainer.

Um ein sogenanntes Windhundrennen um die Ausnutzung der Verkaufsfläche zu verhindern, wird die Verkaufsflächenzahl (VFZ) festgesetzt. Die Verkaufsflächenzahl im Sinne dieses Bebauungsplanes gibt an, wieviel qm Verkaufsfläche im Verhältnis zur qm Grundstücksfläche des sonstigen Sondergebietes SO im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist. Durch § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO haben Städte und Gemeinden die Möglichkeit, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl festgelegt wird, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandels-typen (Betriebstyp) und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll (BVerwG, Urteil vom 3. April 2008 - 4 CN 3.07 - BVerwGE 131, 86 Rn. 16 unter Berufung auf OVG Koblenz, Urteil vom 11. Juli 2002 - 1 C 10098/02 - NVwZ-RR 2003, 93 <96>). Der Bebauungsplan Nr. 85, 1. Änderung, setzt die Obergrenzen der Verkaufsflächen als Verhältniszahl zur Baugrundstücksfläche fest, da planungsrechtlich nicht auszuschließen ist, dass das Sondergebiet zukünftig auch mehrere Grundstücke erfasst und dann ein Windhundrennen möglich wäre.

Die Festsetzung der zulässigen Sortimente orientiert sich an der typischen Zusammensetzung für einen Lebensmitteldiscounter. Sie konkretisiert die bisherige Festsetzung zu den neben Lebensmitteln zulässigen Sortimenten und entspricht der städtebaulichen Beurteilung des Gutachtens der Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH. Tankstellen in Form von Elektro-Ladesäulen werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 zugelassen, um dem Aufschwung im E-Mobilitätssektor zu entsprechen und die Erweiterung der Ladeinfrastruktur in der Gemeinde Hude zu ermöglichen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf 18 m über NHN nicht überschreiten. Diese Festsetzung orientiert sich an der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 85 und dient zur Absicherung der Eingliederung des Baukörpers in seine Umgebung.

Es wird aufgrund der Vergrößerung des Baufensters und zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des Lebensmitteldiscounters eine im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan moderat angepasste Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Damit können 35 % des Grundstückes mit baulichen Hauptanlagen versiegelt werden. Auf Grund der geringen Grundflächenzahl und der Struktur von Einzelhandelsbetrieben mit einem hohen Anteil an Stellplätzen (Nebenanlagen) darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 0,55 ($0,35 + 0,55 = 0,9$) überschritten werden. Diese Ausnutzungsziffern sind erforderlich, um eine dem Zweck entsprechende hohe Ausnutzung des Grundstückes, insbesondere auch für die erforderlichen Stellplatzflächen planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Auswirkung auf Boden und Versickerung wird jedoch dadurch vermindert, dass alle Stellplatzflächen (mit Ausnahme der Fahrflächen) nur wasserdurchlässig befestigt werden dürfen.

Es wird außerdem eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich der geplante Gebäudekörper in die umgebende Bebauungsstruktur einfügt. Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, somit ist unter Beachtung der Abstandsanforderungen der Niedersächsischen Bauordnung ein längerer Baukörper im Rahmen der Größe des festgesetzten überbaubaren Bereichs zulässig.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an den Erweiterungsabsichten sowie am Bestandsobjekt des Lebensmitteldiscounters.

Um die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters zu ermöglichen wird im Südwesten eine Baugrenze mit 5,00 m Abstand zum Plangebietsrand festgesetzt. Im Südosten verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 7,00 m parallel zum Bestandsgebäude, im Nordosten wird die Baugrenze über eine Länge von 28 m um 3,45 m in Richtung der L 867 verschoben

Im Nordwesten reicht die Baugrenze bis an den Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Im Norden wird die Baugrenze entlang der Grünfläche festgesetzt.

Als abweichende Bauweise wird vorhabenbezogen eine Gebäudelänge von bis zu 60 m zugelassen; im Übrigen gelten die Grenzabstandsvorschriften der offenen Bauweise.

6.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Die Zufahrt zur Stellplatzfläche wird als Einfahrtsbereich festgesetzt. Sie dient der Erschließung des Plangebietes. Mit Ausnahme dieses Einfahrtsbereiches wird entlang der Langenberger Straße (L 867) ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan Nr. 85 übernommen.

6.5 Grünordnungsmaßnahmen

Im Südwesten des Plangebietes werden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Die Festsetzung dient der landschaftsgerechten Einbindung und Durchgrünung des Sondergebietes.

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird eine Stellplatzbegrünung festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist für je 10 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm auf den Stellplatzflächen zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden.

Bei Anpflanzungen in der Nähe der nördlichen Bahnanlage sind die Schutzanforderungen der Bahn zu beachten.

6.6 Sonstige Festsetzungen

Für die vorhandene Regenwasserleitung ist ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers eingetragen.

7 Örtliche Bauvorschriften

Zur Entwicklung eines homogenen Straßenbildes und aus ökologischen Gründen werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO folgende örtliche Bauvorschriften erlassen. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Sondergebiet Einzelhandel an der Langenberger Straße“ der Gemeinde Hude.

Dachform

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Lebensmitteleinzelhandel“ sind die Hauptgebäude mit einem leicht geneigten, asymmetrischen Pultdach auszubilden. Die Dachneigung muss mindestens 4° betragen und darf 10° nicht überschreiten.

Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachneigung aufweisen, sind von der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. Sie müssen jedoch in ihrer Dachneigung dem Bestand angepasst sein.

Herleitung:

Vor dem Hintergrund der Klimaanpassung und des Klimaschutzes wurde die örtliche Bauvorschrift zur Dachform entwickelt, um eine bestmögliche Anordnung von PV-Modulen auf der Dachfläche und dennoch eine sich in die städtebauliche Umgebung einfügende Dachlandschaft zu ermöglichen.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer Vorschrift dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

8 Ergänzende Angaben

8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 5.819 m² auf.

Sonstiges Sondergebiet		5.819 m ²
<i>davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</i>		168 m ²
<i>davon Flächen für Nebenanlagen</i>		3.145 m ²

8.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Sondergebiet Einzelhandel an der Langenberger Straße“ beigefügt.

Hude, den

Der 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.

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

Die Gemeinde Hude möchte mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 die Erweiterung des Bestandsgebäudes eines bestehenden Lebensmitteldiscounters planungsrechtlich ermöglichen. Im aktuellen Bebauungsplan ist eine maximale Verkaufsfläche von 890 m² festgelegt, die der Markt ebenfalls bereits aufweist. Um die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wie geplant durchführen zu können, ergibt sich ein Änderungsbedarf. Daraus resultiert ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 notwendig.

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.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
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</i>	Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 soll eine Erweiterung eines Lebensmittel Einzelhandels durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes planungsrechtlich abgesichert werden.

<p><i>Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]</i></p>	
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]</i></p>	<p>Aufgrund der bestehenden Vorbelastung wird von einer immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung ausgegangen.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]</i></p>	<p>Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nicht berührt.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]</i></p>	<p>Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die Planung nicht berührt. In 2,5 km südöstlicher Richtung liegt das FFH-Gebiet „Hasbruch“ (EU Kennzahl 2916-301). Es handelt sich hierbei ebenfalls um ein EU-Vogelschutzgebiet (DE2916-301) ⁵. Aufgrund der Entfernung werden die Erhaltungsziele und Schutzzwecke nicht beeinflusst.</p>
<p><i>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]</i></p>	<p>Aufgrund der Übernahme der planzeichnerischen Festsetzung Nr. 2, welche eine maximale Grundflächenversiegelung bis 0,9 (90 %) zulässt, kommt es durch die Änderungsplanung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden.</p>
<p><i>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel</i></p>	<p>Beeinträchtigungen auf das Lokalklima, Regionalklima und allgemeine Luftqualität sind nicht zu erwarten.</p>

⁵ <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de: Natur – Natura 2000> (Zugriff Januar 2024).

<i>dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1a Abs. 5 BauGB]</i>	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
<p><i>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>die biologische Vielfalt,</i> • <i>die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i> • <i>die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</i> <p><i>auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</i></p>	<p>Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt ist aufgrund der langjährig bestehenden Vorbelastung sehr gering. Ebenso wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund vorhandener gewerblich genutzter Gebäude nicht prognostiziert. Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.</p>
Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht	
<p>580 m nordöstlich vom Plangebiet befindet sich das Naturschutzgebiet „Nordenholzer Moor“ (NSG WE 00232). Aufgrund der Entfernung werden die Erhaltungsziele und Schutzzwecke nicht beeinflusst. In ca. 1,4 km westlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Küstereigarten (Goldberg)“ (LSG OL 00003)⁶. Die Schutzzwecke und –ziele dieser Gebiete werden von der Planung ebenfalls nicht beeinflusst.</p>	
<i>Ziele des speziellen Artenschutzes</i>	<p>Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.</p>
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
<p><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></p>	<p>Es sind keine deutlich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch durch Lärm- oder Geruchsmissionen zu erwarten.</p>
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
<p><i>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes,</i></p>	<p>Obwohl planzeichnerisch eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,35 dargestellt wird kommt es aufgrund der Übernahme der Festsetzung Nr. 2 in der Ände-</p>

⁶ <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de: Natur – Schutzgebiete NNatSchG> (Zugriff Januar 2024).

<p><i>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></p>	<p>rungsplanung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion.</p>
<p>Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)</p>	
<p>Zweck dieses Gesetzes ist <i>den Wald a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt... (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr.1]</i></p>	<p>Belange des Waldes werden nicht berührt.</p>
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</p>	
<p><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></p>	<p>Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nichtvorhanden. Das Oberflächenwasser wird im Bestand bereits gedrosselt abgeleitet.</p>
<p>Ziele der Landschaftsplanung</p>	
<p>Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg (2021) formuliert für das Plangebiet keine nennenswerten Zielkonzepte. Das Gebiet weist eine geringe Bedeutung für alle Schutzgüter auf. Biotoptypen im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung sind nicht von hoher Bedeutung.</p>	
<p>Umweltbezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung</p>	
<p>Die Planung ist vereinbar mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung (Siehe Kapitel 4.1 in Teil I der Begründung)</p>	

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 Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern oder ob die Verträglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen hergestellt werden kann.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des im Rahmen der Bauleitplanung nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁷, 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 Nummer 1 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 Nummer 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

⁷ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale Verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

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

Das Potenzial für streng geschützte Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet. Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Das Plangebiet stellt sich nahezu komplett als versiegelte Sondergebietsfläche an einer Landesstraße dar. Lediglich im südlichen Randbereich befinden sich Gehölzstrukturen mit artenschutzfachlicher Relevanz.

Vögel:

Daten zum Bestand der Avifauna im Plangebiet liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt. Aufgrund der im Plangebiet vorliegenden Habitatstrukturen (Sondergebiet, randliche Gehölzstrukturen) und den auf das Gebiet einwirkenden Störwirkungen insbesondere durch Gewerbelärm und die anliegende Landesstraße ist v. a. von einem Vorkommen weit verbreiteter ungefährdeter und störungstoleranter Arten auszugehen. Potenziell betroffene Arten können weiterhin auf die umliegenden gleichwertigen Lebensraumstrukturen ausweichen.

Dem Plangebiet wird eine geringe Bedeutung für Brutvögel zugewiesen.

Fledermäuse:

Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten gemäß FFH-Richtlinie. Aufgrund der Habitatausprägung des Geltungsbereiches wird zwar ein geringes Potenzial für Fledermäuse gesehen, Quartiersnutzungen können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Dem Plangebiet wird eine geringe Bedeutung für Fledermäuse zugewiesen.

Sonstige Artgruppen:

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten können anhand des Habitatpotenzials der örtlich ausgeprägten Biotoptypen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Für eventuell vorkommende Brutvögel und Fledermausarten können Betroffenheiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Allgemein gilt für eine Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Tötungen die Baufeldfreimachung oder ein Gebäudeabriss oder Gebäudeumbau außerhalb der Brutzeiten und Sommerquartierszeiten im Winterhalbjahr (ab 01.10 bis Ende Februar) zu erfolgen hat. Falls dieser Zeitraum auf der Umsetzungsebene nicht eingehalten werden kann, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf der Grundlage fachgerechter örtlicher Überprüfungen nachzuweisen, dass keine Vogelbrutgelege oder Fledermausquartiere betroffen sind. Mögliche Brutverdachtsstellen am Gebäude sind durch eine fachkundliche Person vor Beseitigung auf Brutquartiere zu prüfen. Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können so ausgeschlossen werden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2) BNatSchG):

Für potenziell vorkommende, siedlungstolerante Vogelarten und Fledermausarten kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Bestandssituation

und Vorbelastung das von der Planung ausgehende Störpotenzial, z. B. durch Baumaßnahmen, zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG):

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z. B. Vogelnester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z. B. Storchen-Horste, Fledermaus-Winterquartiere). Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Ein Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann aufgrund der geringen Bedeutung des Biotopes und gleichwertiger Biotopstrukturen in unmittelbarer Umgebung ausgeschlossen werden.

Fazit

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden unter Beachtung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt.

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

Das Plangebiet stellt sich nahezu komplett als gewerblich genutzte und versiegelte Einzelhandelsfläche dar. Lediglich im südlichen Teilbereich zur Eisenbahnlinie hin befinden sich Gehölzstrukturen mit Altbaumbeständen. Zur Langenberger Straße hin liegt zur Abtrennung eine Zierhecke und auf der Parkplatzfläche befinden sich im seitlichen Bereich kleine Grünflächen. Die Gehölzbestände bieten Potenziale für artenschutzrelevante Arten, weitere für den Naturschutz oder Artenschutz wertvolle Bereiche befinden sich nicht im Plangebiet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Zustand und Bestand fortbestehen.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 5.819 m². Die Fläche stellt sich nahezu komplett als versiegelte Gewerbe- bzw. Lebensmitteleinzelhandelsfläche dar, lediglich im südlichen Randbereich befinden sich kleinflächig Gehölzstrukturen. Der Bodentyp stellt sich gemäß dem Niedersächsischem Bodeninformationssystem Mittlerer Pseudogley-Podsol dar⁸, die Bodenfruchtbarkeit wird als gering bewertet. Der Planbereich liegt nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden. Die Grundwasserneubildung liegt zwischen 0-200 mm/a⁹. Altlasten sind nach dem NIBIS Kartenserver des LBEG im Plangebiet nicht verzeichnet¹⁰.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird im südlichen Planbereich als hoch, im nördlichen Planbereich als gering eingestuft¹¹. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Überschwemmungsgebiete¹² oder Trinkwasserschutzgebiete/Trinkwassergewinnungsgebiete¹³ liegen im Plangebiet nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

⁸ NIBIS® Kartenserver (2024): *Bodenkarte 1:50 000*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff Januar 2024).

⁹ NIBIS® Kartenserver (2024): *Hydrogeologie / Grundwasserneubildung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff Januar 2024).

¹⁰ NIBIS® Kartenserver (2024): *Altlasten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff Januar 2024).

¹¹ NIBIS® Kartenserver (2024): *Hydrogeologische Eigenschaften des Untergrundes*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff Januar 2024).

¹² <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>: *Hochwasserschutz*. - Überschwemmungsgebiete (Zugriff Januar 2024).

¹³ <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>: *Hydrologie*. - Wasserschutzgebiete (Zugriff Januar 2024).

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet liegt im maritim-subkontinental geprägten Klimabereich. Kennzeichnend sind milde Winter und kühle Sommer. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei ca. 736 mm, die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei etwa 9,8°C¹⁴.

Genauere Detailangaben zur Luftqualität liegen nicht vor. Das Plangebiet liegt inmitten eines langjährig bestehenden Gewerbegebietes an der L 867. Eine Vorbelastung ist gegeben, im örtlichen Zusammenhang sind jedoch keine besonderen Belastungsquellen ersichtlich.

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.

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Das Landschaftsbild stellt sich homogen als Einzelhandels- bzw. Gewerbefläche (Aldi-Markt) mit Parkplatzanlagen zwischen einer Bahnlinie und einer Landstraße dar. Das Plangebiet ist umgeben von Gewerbebetrieben. Weite Sichtbeziehungen oder ein besonderes Landschaftsbilderleben bestehen nicht. Laut dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg (2021) wird das Gebiet als Landschaftsbildeinheit mit sehr geringer Bedeutung innerhalb eines Gewerbegebietes eingestuft.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung des derzeitigen Landschaftsbildes auszugehen.

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Bestimmend für das Schutzgut Mensch sind die Schutzansprüche der Wohnnutzungen in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Es besteht eine Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe, die Landesstraße sowie die Bahnlinie. Allgemeine Wohnnutzungen bestehen nördlich der L 867. Störfallbetriebe innerhalb oder im näheren Umfeld des Geltungsbereiches bestehen nicht.

¹⁴ NIBIS® Kartenserver (2022): *Klima und Klimawandel*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff Oktober 2022)

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Sachgut ist der Aldi Betrieb zu nennen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einem Fortbestand der derzeitigen Situation auszugehen.

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.

Derzeitiger Zustand

Im Plangebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, denen über das bisher beschriebene Maß eine besondere Bedeutung beizumessen wäre.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich der Wechselwirkungen ist bei Nichtdurchführung der Planung von einem Fortbestand des oben beschriebenen Wirkungsgefüges zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern auszugehen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase 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). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

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

- Überplanung einer Fläche „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ mit einer GRZ 0,3 und Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 bei einer VK von 890 m². Planungsziel ist ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ mit einer GRZ von 0,35 und Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 bei einer VFZ von 0,1788 (entspricht in etwa einer VK von 1.042 m²).

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

Mit Umsetzung der Planung wird keine Neuversiegelung vorbereitet. Der Geltungsbereich ist vollumfänglich planungsrechtlich überplant. Die Anpflanzflächen aus dem Ursprungsbebauungsplan werden als Erhaltungsflächen übernommen und erfahren keine Beeinträchtigung. Daher wird eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nicht erwartet. Auf Umsetzungsebene sind bei eventuellen Einwirkungen auf Gehölze und Gebäude die Vorgaben des Artenschutzes jederzeit zu berücksichtigen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Bodenversiegelungen vorbereitet.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades werden durch die Neuplanung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser begründet.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Aufgrund der langjährig bestehenden Vorbelastung wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität und des Lokalklimas ausgegangen. Relevanten Auswirkungen im lokalen sowie großräumigen Zusammenhang, die eine besondere Relevanz erreichen würden, sind nicht zu erwarten.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Die vorliegende Planung integriert sich gut in die bereits vorhandenen Gewerbestrukturen. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird nicht angenommen.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Das Plangebiet ist bereits durch Gewerbelärm und Verkehrslärm vorbelastet. Die Planung führt nicht zu relevanten nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen (siehe in Teil I Kapitel 4.4).

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden durch die 1. Änderung nicht erwartet.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

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

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

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

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

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

- Übernahme der textlichen Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan zur Durchgrünung der Parkplatzfläche
- Festsetzung einer Gehölz-Erhaltungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

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:

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte 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, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

- Erhaltenswerte Gehölzbestände, insbesondere im südlichen Geltungsbereich sowie innerhalb der Parkplatzflächen, sollten während der Bauphase vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes geschützt werden. Geeignete Maßnahmen können der DIN 18920 und der RAS-LP 4 entnommen werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten 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 von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Somit besteht keine Notwendigkeit zur Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Verhinderungsmaßnahmen sind stets zu beachten (siehe Kapitel 1.3.2).

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.

Aufgrund des bereits planungsrechtlich gesicherten Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches, der gesicherten Erschließung sowie des vorherrschenden Versiegelungsgrades, kommen alternative Standorte welche geringere Umweltauswirkungen als die vorliegende Planung begründen, nicht in Betracht.

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.

Im Plangebiet und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen.

Auch liegen nach aktuellem Kenntnisstand der Planung im Plangebiet keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
- NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
- Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Oldenburg (2021)

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht¹⁵

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.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Hude möchte mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 die Erweiterung des Bestandsgebäudes eines bestehenden Lebensmitteldiscounters planungsrechtlich ermöglichen. Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich bereits vollumfänglich durch den Bebauungsplan Nr. 85 überplant. Planungsziel der Änderungsplanung ist eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ mit einer GRZ von 0,35. Das Plangebiet ist bereits nahezu komplett versiegelt. Erhebliche Beeinträchtigungen

¹⁵ 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.

auf die Schutzgüter werden durch die Planung nicht begründet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht berührt, solange die allseits geltenden Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Verbotstatbestände der Artenschutzprüfung beachtet werden.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
- Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Oldenburg (2021)

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:	Erweiterung einer Verkaufsfläche eines Aldi-Marktes.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Die Planung sieht die Erweiterung eines Aldi-Marktes vor. Dies erfolgt auf einer bereits versiegelten und gewerblich genutzten Fläche. Unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Nutzungen mit erhöhtem Schutzanspruch sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Die Planung führt somit über die Bauphase hinaus nicht zu relevanten nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor. Aufgrund der geplanten Nutzung sind diese jedoch nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit der Planung keine besonderen Risiken zu erwarten. Mit dem Aldi-Markt ist keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden.
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:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
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:	Mit dem Vorhaben werden keine klimarelevanten Auswirkungen begründet. Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

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

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

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

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 ein- schließlich 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	x	o	o	o	o	o	o	x	x	o	x	Inanspruchnahme bereits versiegelter Bereiche innerhalb gewerblich genutzter Gebiete ohne potentielle Lebensraumverluste für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Pflanzen	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Keine Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche. Lebensraumverluste für Pflanzen sind nicht ersichtlich. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Fläche	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Durch die Planung entsteht keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Boden	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Durch die Planung entsteht keine zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Wasser	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das bestehende Entwässerungskonzept des Ursprungsbebauungsplanes bleibt bestehen.
Luft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Durch die Vorbelastung sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen ersichtlich.
Klima	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Durch die Vorbelastung sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen ersichtlich.
Wirkungsgefüge	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Durch die Vorbelastung sind keine Beeinträchtigungen ersichtlich.

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	
biologische Vielfalt	x	x	o	o	o	o	o	o	o	x	o	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt konnte anhand der Ausprägung der Biotoptypen kein großes Artenspektrum nachgewiesen werden.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Aufgrund der Entfernung werden die Erhaltungsziele und Schutzzwecke nicht beeinflusst.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	x	o	x	x	x	x	x	x	x	Während der Baumaßnahmen kommt es zu kurzfristigen Lärmemissionen. Darüber hinaus ist nicht mit negativen Auswirkungen auf die Gesundheit von Mensch und Bevölkerung zu rechnen.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bezüglich eventueller Bodenfunde werden die Bestimmungen der Unteren Denkmalschutzbehörde beachtet.
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Ein Verlust von Sachgütern ist nicht ersichtlich.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Der Landschaftsrahmenplan benennt keine umweltrelevanten Hinweise, Ziele oder Maßnahmen im Plangebiet.

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		
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions- schutzrecht u. a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luft- qualität in Gebieten, in denen EU- festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	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	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.