



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>4</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.2	GELTUNGSBEREICH	4
1.3	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	4
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN</b>	<b>5</b>
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.2	BEBAUUNGSPLAN NR. 10 – 3. ÄNDERUNG	5
2.3	VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN	6
<b>3</b>	<b>BESTAND</b>	<b>8</b>
3.1	STÄDTEBAULICHE SITUATION	8
3.2	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	8
3.3	IMMISSIONEN	8
<b>4</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>9</b>
4.1	SONSTIGES SONDERGEBIET SO 1 „VERBRAUCHERMARKT/FACHMÄRKTE“	9
4.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	9
4.3	BEGRÜNUNG - PFLANZFLÄCHEN	10
4.4	ERSCHLIEßUNG	10
4.5	SCHALLSCHUTZ	10
4.6	FLÄCHENBILANZ	11
<b>5</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 NBAUO</b>	<b>12</b>
5.1	DACHEINDECKUNG UND REGENERATIVE ENERGIEEN	12
5.2	AUßENMAUERWERK	12
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>13</b>
6.1	KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	13
6.1.1	<i>Angaben zum Standort</i>	13
6.1.2	<i>Art und Umfang der Planung</i>	13
6.1.3	<i>Fläche - Bedarf an Grund und Boden</i>	13
6.2	ÜBERBLICK ÜBER DIE DER UMWELTPRÜFUNG ZUGRUNDE GELEGTEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	13
6.2.1	<i>Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete</i>	13
6.2.2	<i>Landschaftsplan, Fachbeiträge</i>	13
6.3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	14
6.3.1	<i>Biototypen</i>	14
6.3.2	<i>Boden</i>	15
6.3.3	<i>Wasser</i>	15
6.3.4	<i>Luft/Klima</i>	15
6.3.5	<i>Landschaftsraum und -bild</i>	16
6.3.6	<i>Biologische Vielfalt</i>	16
6.3.7	<i>Mensch, Gesundheit</i>	16
6.3.8	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	16
6.3.9	<i>Wechselwirkungen</i>	16
6.4	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK	16
6.4.1	<i>Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000</i>	16
6.4.2	<i>Geschützte Teile von Natur und Landschaft</i>	16
6.4.3	<i>Besonders geschützte Biotope</i>	17
6.4.4	<i>Luftqualität</i>	17
6.5	BEWERTUNG DER PLANUNG UND ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES	17
6.5.1	<i>Eingriffsregelung und Bilanzierung</i>	17
6.5.2	<i>Externe Kompensation Flächeneingriff</i>	18
6.5.3	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</i>	18
6.5.4	<i>Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren</i>	18
6.5.5	<i>Bauphase</i>	18

6.5.6	<i>Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	18
6.5.7	<i>Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten</i>	19
6.5.8	<i>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen</i>	19
6.5.9	<i>Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien</i>	19
6.6	ARTENSCHUTZ	19
6.7	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	19
6.7.1	<i>Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten</i>	19
6.7.2	<i>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen</i>	19
6.8	EXTERNE KOMPENSATION UND ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	20
<b>7</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>21</b>
7.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	21
7.2	SCHMUTZWASSER	21
7.3	ABFALLENTSORGUNG	21
7.4	WASSERVERSORGUNG	21
7.5	ENERGIEVERSORGUNG	21
7.6	TELEKOMMUNIKATION	21
<b>8</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>22</b>
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	22
8.2	BODENFUNDE	22
8.3	ALTLASTEN	22
8.4	ARTENSCHUTZ	22
8.5	GEMENGELAGE	22
8.6	DIN-NORMEN	23
8.7	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN	23
<b>9</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>24</b>

## ANHANG

Schalltechnische Immissionsprognose - Bebauungsplan Nr. 10 „Fiskel Diek“ 4. Änderung - Erweiterung und Umbau EDEKA-Markt in der Gemeinde Detern, 2024-05-30, Oldenburg

Raumordnerische Verkaufsflächenermittlung – Edeka Nahversorger in der Gemeinde 26847 Detern vom 22.01.2024, Hamburg

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Der EDEKA-Markt in Detern soll modernisiert, neu geordnet und etwas erweitert werden. Es sind folgende Umstrukturierungen vorgesehen:

- Das Gebäude soll baulich etwas erweitert werden.
- Die Verkaufsfläche des EDEKA-Marktes soll von bisher 1.062 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> erhöht werden.
- Die Stellplatzanlage soll von 58 auf 90 Stellplätze erweitert werden.
- Die verkehrliche Erschließung soll ausschließlich über die Westerlandstraße erfolgen.

Da es sich um einen großflächigen Verbrauchermarkt handelt, ist ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen. Bisher ist hier eine gemischte Baufläche bzw. ein Mischgebiet festgesetzt.

Diese Planungsabsicht erfordert die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Detern nördlich der Westerlandstraße.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,55 ha.

### **1.3 Aufstellungsbeschluss**

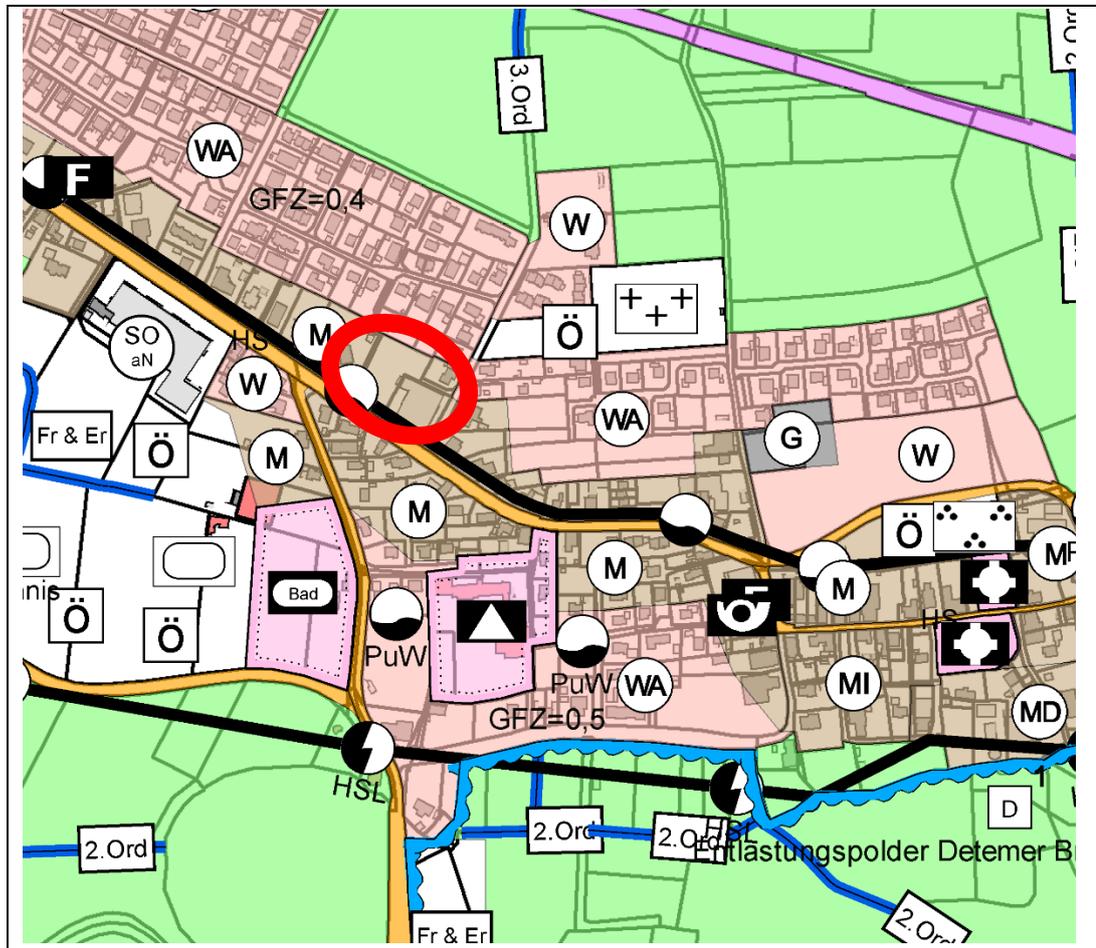
Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Detern in seiner Sitzung am ... 2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Fiskel Diek“ 4. Änderung beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ... 2024 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2 Planerische Vorgaben

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar.

#### Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Die dargestellten Bauflächen stimmen nicht mit dem Planungsziel überein, hier einen großflächigen Verbrauchermarktzent zu entwickeln.

Daher wird der Flächennutzungsplan von der Samtgemeinde Jümme im Parallelverfahren geändert, es handelt sich um die 36. Änderung.

### 2.2 Bebauungsplan Nr. 10 – 3. Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 setzt für den überdeckten Bereich Mischgebiete, sowie ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei 2 zulässigen Vollgeschossen fest.

### Auszug: Bauungsplan Nr. 10 – 3. Änderung



### 2.3 Verträglichkeitsgutachten

Das Verträglichkeitsgutachten kommt im Kap. 3 zu folgendem Ergebnis:

*„Die durchgeführte raumordnerische Verkaufsflächenprüfung für den geplanten Ersatzneubau des langjährig am Standort Gasteweg 1 in 24687 Detern ansässigen Edeka-Lebensmittelmarktes als sog. nicht raumbedeutsamer Nahversorger ergibt folgendes Ergebnis:*

*Der Planstandort am Gasteweg 1 verfügt über einen für ländliche Verhältnisse guten Wohnsiedlungsbezug im Kernsiedlungsbereich der Gemeinde Detern. Insgesamt werden gut 1.960 Einwohner in einem erweiterten Nahbereich erreicht, davon rd. 1.350 innerhalb einer 10-Minuten-Gehdistanz.*

*Das übrige Gemeindegebiet sowie der Kernsiedlungsbereich der nördlich angrenzenden Gemeinde Filsum lassen sich zum ergänzenden absatzwirtschaftlichen Einzugsbereich des Lebensmittelmarktes zählen, dessen Einzugsgebiet damit insgesamt knapp 4.000 Einwohner einschließt.*

*Innerhalb dieses Einzugsgebietes ist er der einzige Supermarkt/Vollsortimenter. Der Zentrale Ort Filsum, dessen Gemeindegebiet im Südteil noch als Randzone erreicht wird, wird künftig von einem Discountformat versorgt. Discounter werden von den meisten Haushalten komple-*

mentär zu Vollsortimentern aufgesucht, weshalb es zwischen Detern und Filsum zu einer gegenseitigen Einzugsgebietsüberlappung kommen dürfte bzw. die Nahversorger beider Gemeinden ergänzen sich konzeptionell gegenseitig.

Der Analyse der Nahversorgungsstruktur und der siedlungsstrukturellen Einbettung des Projektstandortes in Detern entsprechend konnte ein vorhabengerechter maximaler Zielumsatz für einen nicht raumbedeutsamen Nahversorger an diesem Standort von rd. 6,5 Mio. Euro p. a. ermittelt werden.

Die daraus abgeleitete Dimensionierung einer nicht raumbedeutsamen wohnortnahen Dimensionierung für den Planstandort Gasteweg 1 in Detern beläuft sich auf rd. 1.270 qm Gesamtverkaufsfläche gemäß Vorgaben im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.

Das heißt: Für eine geplante Edeka-Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.270 qm kann generalisierend unterstellt werden, dass das erweiterte Ersatzbauvorhaben Edeka am Standort Gasteweg 1 in 26847 Detern keine raumbedeutsamen Auswirkungen auslösen wird und insoweit im Rahmen einer atypischen Fallgestaltung entwickelt werden kann. Die verbindlichen Ziele des Kap. 2.3 LROP für großflächige Einzelhandelsvorhaben stehen dem Vorhaben bis zu dieser Dimensionierung insoweit nicht entgegen.

Ein marktüblicher Backshop wäre mit seiner Tresenverkaufsfläche in der abgeleiteten Verkaufsfläche enthalten, nicht jedoch mit seinen Funktionsflächen und Sitzflächen in einem etwaigen Gastronomiebereich zum stationären Verzehr von Speisen.

Eine marktgängige Projektgestaltung könnte daher näherungsweise wie folgt aussehen:

Eigengenutzte Verkaufsfläche des Supermarktes: 1.200 qm

Konzessionärsfläche für Backshop: 100 - 200 qm

davon

Backshop Verkaufsbereich: 70 qm

Backshop Gastronomie-/Funktionsflächen: 30 - 130 qm“

(aus: Raumordnerische Verkaufsflächenermittlung .... vom 22.01.2024)

### **3 Bestand**

#### **3.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Eckbereich Westerlandstraße/Gasteweg.

Das Plangebiet umfasst den vorhandenen Verbrauchermarkt mit Stellplatzanlage. Die Ladezone befindet sich an Nordostseite, Verlängerung der Eichenstraße.

Im Umfeld befindet sich gemischte Bebauung, Wohnbebauung und eine Raiffeisen-Volkbank.

Das Grundstück ist weitgehend versiegelt bis auf den nordöstlichen Teilbereich. Hier befindet sich eine Grünfläche.

#### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die Westerlandstraße (L 821) und den Gasteweg.

#### **3.3 Immissionen**

In der Schalltechnische Immissionsprognose wurde die Immissionssituation durch den potentiellen Gewerbelärm untersucht und bewertet. Das Schallgutachten ist Bestandteil der Begründung.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser mit dem Schutzstatus von Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten. Durch den Einkaufsmarkt gehen bereits heute Lärmemissionen v.a. durch die Lade-, Stellplatzverkehre sowie die technischen Anlagen auf das Umfeld nieder. Das Plangebiet und die Nachbarschaft liegen in einer Gemengelage gemäß Kap. 7.4 der TA Lärm.

Im Gutachten wurde die zu erwartenden Immissionen nach Erweiterung als Prognosewerte ermittelt. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es sind Schallschutzwände im Bereich der Nordseite der Stellplatzanlage erforderlich (vgl. Kap. 4.5).

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Verbrauchermarkt/Fachmärkte“**

Das Sonstige Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ dient der Unterbringung eines großflächigen Verbrauchermarktes. Es sind für den Lebensmittel-Verbrauchermarkt insgesamt 1.270 m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche (VKF) zulässig, mit folgender Aufteilung:

- 1.200 m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche (VKF) Lebensmittelmarkt und
- 70 m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche (VKF) Backshop mit zusätzlich 30 bis 130 m<sup>2</sup> Gastronomie-/Funktionsflächen innen/außen

Es sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:

- Genuss- und Lebensmittel,
- Getränke
- Drogerieartikel (einschl. Gesundheits- und Körperpflegemittel sowie Putz- und Reinigungsmittel)
- Kosmetika
- Blumen, Schnittblumen.

Weitere Non-Food-Artikel dürfen auf höchstens 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,95 festgesetzt. Der hohe Versiegelungsgrad ergibt sich aus der Bestandsbebauung mit entsprechendem Versiegelungsgrad. Wegen der umliegenden Bestandsbebauung ist nur eine geringe Erweiterung möglich, es werden daher um Freiflächen einzubeziehen möglich. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die privaten Grünflächen auf das Baugrundstück mit anzurechnen.

Es gilt die offene Bauweise. Es wird Vollgeschoss festgesetzt.

Es gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO): Der obere Bezugspunkt ist die obere Gebäudekante (Gebäudehöhe GH). Der untere Bezugspunkt wird jeweils gemessen von Fassadenmitte zwischen der anliegenden Erschließungsstraße und der Gebäudehöhe (GH). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile sind zulässig. Die Höhen dürfen nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.

### **4.3 Begrünung - Pflanzflächen**

Die gekennzeichneten Grünflächen sind vollflächig mit Laubgehölzen, je lfd. 15 m mit einem Laubbaum, zu bepflanzen. Sie sind längs der öffentlichen Verkehrsflächen mit Laubgehölz-Hecken, mit einer Höhe von mindestens 1,0 m Höhe, einzugrünen. Es sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 - 14 cm anzupflanzen.

Je 20 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 - 14 cm zu pflanzen.

Die Gehölze und Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzliste zu verwenden:

#### Pflanzarten

Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildapfel, Eberesche

Qualitäten: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm

### **4.4 Erschließung**

Das Plangebiet bzw. die Stellplatzanlagen werden über die Westerlandstraße und den Gasteweg erschlossen. Zur Westerlandstraße ist ein Einfachbereich und ansonsten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Stellplatzanlage sind als Stellplatzfläche ST festgesetzt.

### **4.5 Schallschutz**

Das Plangebiet und die benachbarte Bebauung liegen in einer Gemengelage gemäß Kap. 7.4 der TA Lärm. Hier ist gegenseitige Rücksichtnahme erforderlich. Zum Schutz der Wohnbebauung wurde zwischen der Wohnbebauung im Norden und der teils heranrückenden Stellplatzanlage ein 3 bis 6 m breiter Abstandstreifen festgesetzt, dieser ist zu begrünen und zu bepflanzen (vgl. Kap. 4.3).

Ergänzend sind v.a. entlang der nördlichen Grenze der Stellplatzanlage Lärmschutzeinrichtungen (Wände, Tor, Carports, Nebengebäude, ..) mit einer wirksamen Schirmkante von mindestens 3,0 m zu errichten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Stellplatzanlage.

Der Stand der Technik ist einzuhalten. Im Baugenehmigungsverfahren sind Schallschutzmaßnahmen im Detail festzulegen.

**4.6 Flächenbilanz**

Gesamtes Plangebiet	0,55 ha
Sondergebiet SO Verbrauchermarkt	0,51 ha
Private Grünflächen	0,04 ha

## **5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO**

### **5.1 Dacheindeckung und regenerative Energien**

Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind nur Ton- und Betondachsteine zulässig, Flachdachbereiche sind davon ausgenommen. Es gelten als Grundlage für zulässige Farbtöne die RAL-Farbwerte: orange bis orangebraun 2001-2010 (ohne 2005 und 2007), rot bis rotbraun 3000-3011, grau bis anthrazit 7011-7031 und braun 8002-8028. Für Wintergärten sind als Eindeckung lichtdurchlässige Materialien zulässig.

Gemäß § 84 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn die Dachflächen zur Energiegewinnung eingesetzt werden (z. B. Sonnenkollektoren).

Für Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie für Nebengebäude gemäß § 14 BauGB sind davon ausgenommen. Ebenfalls sind bei Wintergärten, Eingangsüberdachungen und kleineren untergeordneten Bauteilen, wie z. B. Erkern, andere Materialien zulässig.

### **5.2 Außenmauerwerk**

Für das Außenmauerwerk sind Vormauerziegel in folgenden Farbtönen zu verwenden. Es gelten als Grundlage für zulässige Farbtöne die RAL-Farbwerte: orange bis orangebraun 2001-2010 (ohne 2005 und 2007), rot bis rotbraun 3000-3011.

## **6 Umweltbericht**

### **6.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

#### **6.1.1 Angaben zum Standort**

Der Verbrauchermarkt liegt im Ortskern von Detern und ist von der Westerlandstraße aus erschlossen.

#### **6.1.2 Art und Umfang der Planung**

Das Ziel dieser Planung ist es den zentral gelegenen Verbrauchermarkt und damit die örtliche Nahversorgung zu sichern. Der Markt und die Stellplatzanlage sollen zudem etwas erweitert werden.

#### **6.1.3 Fläche - Bedarf an Grund und Boden**

Für das Vorhaben werden etwa 0,55 ha an Fläche benötigt, die allerdings bereits weitgehend mit dem Marktgebäude und den zugehörigen Verkehrsflächen belegt sind.

Es werden lediglich an der Westerlandstraße eine kleine Verkehrsgrünfläche und im Norden eine Intensivgrünland mit etwa 1.500 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt und überformt.

### **6.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne**

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

Im Plangebiet selbst sind lt. Landschaftsrahmenplan keine naturräumlichen Besonderheiten oder schützenswerte Strukturen vorhanden. Es sind keine Entwicklungsziele oder Maßnahmen für den Geltungsbereich vorgesehen.

Weiterführende Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor.

#### **6.2.1 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine faunistisch, vegetationskundlich und historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen.

Die einschlägigen Fachgesetze, Fachpläne und deren Ziele zu den Umweltbelangen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, werden berücksichtigt.

#### **6.2.2 Landschaftsplan, Fachbeiträge**

Die einschlägigen Fachgesetze, Fachpläne und deren Ziele zu den Umweltbelangen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, werden berücksichtigt.

Nach dem Landschaftsrahmenplans des Landkreises Leer ist der Bereich des Plangebietes nicht erfasst.

### 6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die nachfolgend beschriebenen Schutzgüter berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert.

#### 6.3.1 Biotoptypen

Zwecks einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft wurde im Frühjahr/Frühsummer im Plangebiet eine Geländebegehung durchgeführt. Die vorliegenden Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel des NLWKN (Drachenfels, O. von, 2016) erfasst und sind in der Karte „Biotoptypen“ dargestellt.

- |     |   |
|-----|---|
| OGG | Bereiche mit kleineren Gewerbebetrieben, einschließlich Einkaufszentren.<br>Im vorliegenden Fall EDEKA Markt Detern.  |
| OFG | gewerblich genutzter Platz. Flächen die zum Be- und Entladen von Fahrzeugen nördlich des EDEKA Marktes dienen.  |
| OVP | Parkplatz. Größere Abstellflächen für Kraftfahrzeuge westlich des EDEKA Marktes.  |
| OVW | Befestigte Geh- und Radwege an der Westerlandstraße und am Gasteweg.  |
| OVS | Straße. Kleine bis mittelgroße, meist ein- bis dreispurige Straßen. Im vorliegenden Fall: Westerlandstraße, Gasteweg, Eichenstraße.   |
| FGZ | vegetationsarmer Graben. Verläuft zwischen Westerlandstraße und EDEKA Markt / Parkplatz. GRA: Artenarmer Scherrasen, intensiv genutzte und gepflegte Rasenflächen, i. d. R. sehr oft gemäht, die fast nur aus Süßgräsern bestehen. Erstreckt sich beiderseits eines Grabens zwischen Westerlandstraße und EDEKA Markt / Parkplatz   |
| GIT | Intensivgrünland auf mäßig trockenem bis frischem Boden befindet sich im Norden des Projektgebietes.  |
| PZA | Grünanlage ohne Altbäume, sie liegt am Parkplatz und an der südlichen Begrenzung und des EDEKA Marktes.   |
| HEA | Baumreihe des Siedlungsbereiches. Lineare Baumbestände im Siedlungsbereich. Wächst an der nördlichen und westlichen Begrenzung des Parkplatzes. Festgestellte Bäume: Linde, Birke. BZN Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten (z.T. inzwischen eingebürgert). Wachsen unterhalb der Baumreihen und des Einzelbaumes. Festgestellte Arten: Zwerg- und Strauchmispel ( <i>Cotoneaster spec.</i> ). |
| HEB | Einzelbaum des Siedlungsbereiches. Steht an der westlichen Begrenzung des GIT<br>Festgestellter Baum: Eiche (Zierform).   |



Auswirkungen sind wegen der Vorbelastung des Gebietes auf das Schutzgut Luft/Klima in diesem Sinne nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist hinsichtlich seines Klimatop-Typs dem Küsten-/Freilandklima zuzuordnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

### **6.3.5 Landschaftsraum und -bild**

Das Plangebiet wird bereits größtenteils von dem Marktgebäude und großflächigen Verkehrsanlagen überdeckt. Im Plangebiet sind nur eine relevante Grünfläche im Norden zu verzeichnen.

Aufgrund der Bestandssituation wird dem Schutzgut Landschaft eine sehr geringe Bedeutung beigemessen.

### **6.3.6 Biologische Vielfalt**

Das Vorkommen von Arten und Lebensgemeinschaft wurde in den vorigen Kapiteln dargestellt.

Wegen der weitgehenden Bestandsbebauung ist im Plangebiet keine biologische Vielfalt zu verzeichnen.

### **6.3.7 Mensch, Gesundheit**

Im Umfeld des Verbrauchermarktes befinden sich verschiedene Wohnhäuser, es handelt sich hier um eine Gemengelage.

Im Bebauungsplan wird an der Nordseite eine Grünfläche als Abstandsgrün und mit Lärmschutzwände mit eine Höhe von mindestens 3m festgesetzt.

### **6.3.8 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

### **6.3.9 Wechselwirkungen**

Bezüglich der geringen biologischen Vielfalt ist davon auszugehen, dass hier keine wesentlichen Auswirkungen zu verzeichnen sind.

Lediglich im Bereich der Grünflächen werden begrenzte Nahrungshabitate beseitigt werden, nur hier sind Auswirkungen auf das mittelbare Umfeld zu erwarten. Es kann aber allgemein davon ausgegangen werden, dass die im Bereich vorkommenden Tierarten durch das Bauvorhaben von der Eingriffsfläche (soweit diese nicht bereits versiegelt ist) verdrängt werden, aber in der Umgebung vergleichbare Voraussetzungen antreffen.

## **6.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck**

### **6.4.1 Europäisches ökologisches Netz und Natura 2000**

Im Umfeld befinden sich keine FFH-Gebiete/Natura 2000.

### **6.4.2 Geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Von der Planung sind keine geschützten Landschaftsbestandteile betroffen.

### **6.4.3 Besonders geschützte Biotope**

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotoptypen gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder § 24 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vorzufinden.

### **6.4.4 Luftqualität**

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist hier nicht relevant.

## **6.5 Bewertung der Planung und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

### **6.5.1 Eingriffsregelung und Bilanzierung**

#### **Biotoptypen**

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsintensität aus und sind demzufolge sehr arten- und strukturarm ausgeprägt.

#### **Bilanzierende Gegenüberstellung von Bestand und Eingriff (vorläufig)**

Die bevorstehenden Eingriffe bestehen in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen und damit dem Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna. Die folgende Bewertung und Bilanzierung erfolgt nach dem Modell des niedersächsischen Städtetages (2013). Die einzelnen Biotoptypen werden mit Wertfaktoren wie folgt bewertet:

Bebaute versiegelte Bereiche, Wege (OGG, OFG, OVP, OWV, OVS)	Wertfaktor 0
vegetationsarmer Graben (FGZ)	Wertfaktor 2
Baumreihe mit jungen Bäumen (HEA)	Wertfaktor 3
Intensivgrünland (GIT)	Wertfaktor 2

Wertfaktor 5 – sehr hohe Bedeutung, Wertfaktor 4 – hohe Bedeutung, Wertfaktor 3 – mittlere Bedeutung, Wertfaktor 2 – geringe Bedeutung, Wertfaktor 1 – sehr geringe Bedeutung, Wertfaktor 0 – weitgehend ohne Bedeutung

In Zukunft sollen folgende Strukturen zulässig sein:

Sondergebiet	Wertfaktor 0
Verkehrsflächen/Stellplätze	Wertfaktor 0
Grünflächen mit Anpflanzung	Wertfaktor 3

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt.

Bestand			Planung		
Biotope	m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)	Strukturen	m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Flächenwert (Werteinheit)
Bebaute Bereiche, Verkehrsflächen	3.870 / 0	0	SO versiegelt	5.050 / 0	0
Intensivgrünland	1.250 / 2	2.500	Grünflächen	400 / 3	1.200
Grünanlage	220 / 2	440			
Gehölzreihe	60 / 3	180			
Graben	50 / 2	100			
<b>Summe</b>	<b>5.450 m<sup>2</sup></b>	<b>3.220</b>	<b>Summe</b>	<b>5.450 m<sup>2</sup></b>	<b>1.200</b>
<b>Kompensationsdefizit:</b>					<b>2.020 WE</b>

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 2.020 WE gem. Städtetagmodell.

### 6.5.2 Externe Kompensation Flächeneingriff

Der Eingriff wird im weiteren Verfahren durch den Nachweis externer Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

### 6.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Als Maßnahme zum Eingriff in das Ortsbild wurden die Gebäudehöhen begrenzt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Wohnbauflächen, es handelt sich um eine Gemengelage. Im Bebauungsplan sind aktive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

### 6.5.4 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren

Die geplante Modernisierung hat hinsichtlich Natur und Landschaft keine Auswirkungen. Es werden begrenzt Nahrungshabitate reduziert.

### 6.5.5 Bauphase

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Wohnbauflächen, es handelt sich um eine Gemengelage. Während der Bauphase sind Lärmeinwirkungen auf die Wohnbebauung zu erwarten. Punktuell kann es zu Störungen der Avifauna kommen.

### 6.5.6 Entwicklung bei Nichtverwirklichung der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Sofern die bisherige Nutzung des Gebietes im Falle der planerischen „Nullvariante“ beibehalten bleibt, ist weiterhin mit Bestandsnutzung des Verbrauchermarktes zu rechnen.

Als Auswirkung der Planung sind geringfügig zusätzliche Versiegelungen im nördlichen Bereich zur Wohnbebauung zu sehen.

### **6.5.7 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

### **6.5.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob die Kompensationsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt worden sind, fachgerecht durchgeführt wurden.

### **6.5.9 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll. Für die Nutzung erneuerbarer Energien sollen im Rahmen der Bauleitplanung keine zusätzlichen Festsetzungen über sonstige Vorschriften hinaus erfolgen.

## **6.6 Artenschutz**

Durch die Planung kommt es nicht zu einem Eintritt oder einer Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Bei der Erschließung des Gebietes sind die Brutzeiten zu beachten.

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert.

Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum zu verwenden. Es müssen warmweiße bis rötlich-gelbe Lampen ohne UV-Anteil verwendet werden wie z.B. Natrium-Niederdruck/ Hochdruck-Dampf lampen oder LEDs ohne Blauanteile bis max. 3000 Kelvin /Lichtspektrum um 590 nm. Der Abstrahlwinkel der Lampen muss auf den Boden gerichtet sein. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.

## **6.7 Zusätzliche Angaben**

### **6.7.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

### **6.7.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, dass die Ersatzfläche entsprechend angelegt wird.

## **6.8 Externe Kompensation und allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Detern möchte mit der Aufstellung der Bauleitplanung das Einkaufszentrum modernisieren und neu organisieren. Es werden überwiegend bereits bebaute Bereiche überplant, lediglich 2 kleinere Grünflächen werden neu versiegelt.

Die Umweltprüfung kommt zu der Erkenntnis, dass die durch die Planung verursachten Eingriffe im Plangebiet nicht ausgeglichen werden können. Sie werden im Zuge des weiteren Verfahrens nachgewiesen werden.

Die in diesem Rahmen bewerteten Umweltbelange stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen. Die Berücksichtigung erfolgt in sachgerechter Weise.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Oberflächenentwässerung**

Durch die Planung ergibt sich eine gewisse Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses.

Es wird derzeit ein Oberflächenwasser-Entwässerungskonzept erarbeitet.

### **7.2 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird in die Abwasserkanalisation der Gemeinde Detern eingeleitet.

### **7.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Leer.

### **7.4 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

### **7.5 Energieversorgung**

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

### **7.6 Telekommunikation**

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

Auf das Prüfkonzept zur Sicherstellungsverpflichtung gemäß Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie Handreichung für ein Materialkonzept zur Umsetzung wird hingewiesen (s. a. § 146 Abs. 2 S. 2 TKG).

## **8 Hinweise**

### **8.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) ,die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden is

### **8.2 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.

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

### **8.3 Altlasten**

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen ergeben, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

### **8.4 Artenschutz**

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Leer zu beantragen.

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

### **8.5 Gemengelage**

Das Plangebiet und die Nachbarschaft liegen in einer Gemengelage gemäß Kap. 7.4 der TA Lärm, der Stand der Technik ist einzuhalten. Im Baugenehmigungsverfahren sind Schallschutzmaßnahmen im Detail festzulegen.

## **8.6 DIN-Normen**

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Samtgemeinde Jümme, Bauamt Rathausring 8-12, 26849 Filsum eingesehen werden.

## **8.7 Überdeckung von Bebauungsplänen**

Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 „Zum Fiskel Diek“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 10 „Fiskel Diek“.

Mit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 tritt der überlagerte Teilbereich des Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 10 außer Kraft.

## 9      **Verfahrensablauf**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 2025 bis ... 2025 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Detern in seiner Sitzung am .. ..2025 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Detern, den ... 2025

Bürgermeister

.....

## **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Detern

Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0441 / 998 493 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 31.01.2025

Dipl.-Ing. M. Lux