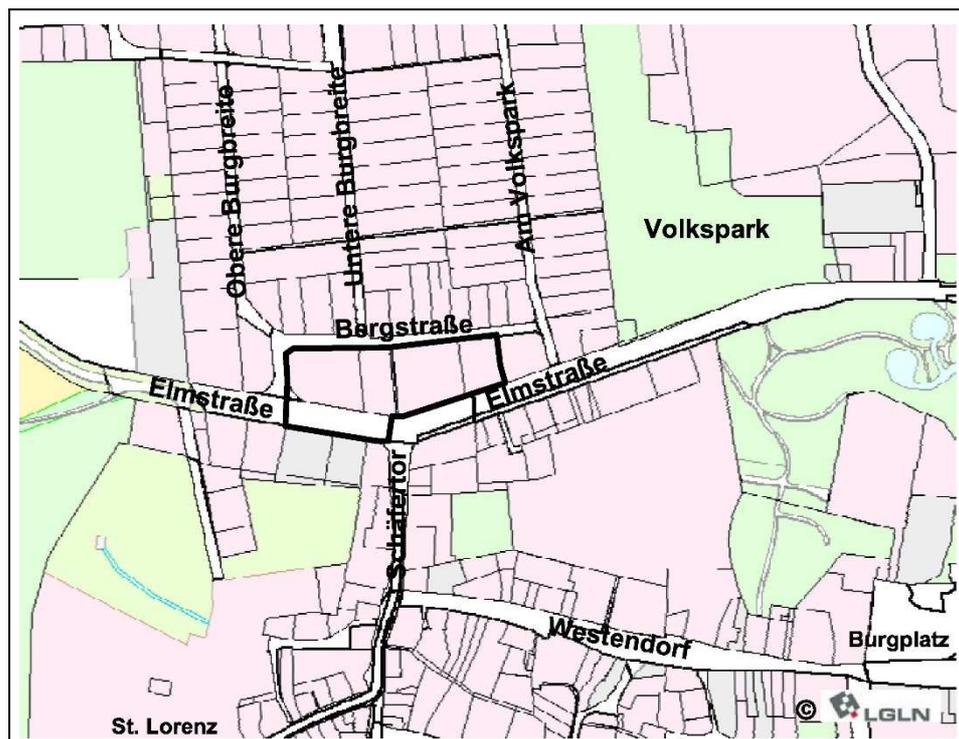




Bauleitplanung der Stadt Schöningen

Bebauungsplan "Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße"

3. Entwurf – November 2019



Lage in der Stadt Schöningen

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-------|
| 1. Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2. Planungsziele und Planverfahren | 3 |
| 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes | 3 |
| 3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan | 5 |
| 3.1. Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne | 5 |
| 3.2. Regional- und Landesplanung | 6 |
| 3.3. Flächennutzungsplan | 7 |
| 3.4. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht | 7 |
| 3.5. Gründungsbedingungen, Topografie | 7 |
| 3.6. Schutzbereiche, Bauhöhenbeschränkungen | 8 |
| 4. Begründung der Festsetzungen | 8 |
| 4.1. Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 4.2. Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 4.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise | 10 |
| 4.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen | 11 |
| 4.5. Öffentliche Verkehrsflächen | 11 |
| 4.6. Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 12 |
| 4.7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes | 12 |
| 4.8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen | 13 |
| 4.9. Sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Kompensationsmaßnahme | 13 |
| 5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten | 14 |
| 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange | 14 |
| 6.1. Erschließung | 14 |
| 6.2. Wirtschaftliche Belange, Belange der verbrauchernahen Versorgung | 16 |
| 6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 17 |
| 6.4. Private Belange | 20 |
| 6.5. Öffentliche Auslegung des Planes | 22 |
| 7. Flächenbilanz | 22 |
| 8. Umweltbericht zum Bebauungsplan | 23 |

1. **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S.46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S.190)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S.576), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S.113)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. **Planungsziele und Planverfahren**

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Discountmarktbetreiber Aldi Nord hat in Schöningen bis 2017 zwei Märkte in der Hötensleber Straße und am Einkaufszentrum in der Hoiersdorfer Straße betrieben. Im Zuge einer wettbewerbsfähigen Ausrichtung des Unternehmens waren aufgrund des mit einem Einwohnerrückgang verbundenen demografischen Wandels in Schöningen betriebliche Umstrukturierungen durch die Konzentration auf einen Standort erforderlich. Im Rahmen dieser Veränderungen wurde zunächst der in Stadtrandlage gelegene Standort Hoiersdorfer Straße geschlossen. Der weiter betriebene Standort Hötensleber Straße ist zwar in die Ortslage integriert, er liegt jedoch in einem Gebiet, das bezüglich der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes bereits durch den neu errichteten Penny Markt bedient wird. Die Fläche ist nicht erweiterbar.

Der vorstehende Sachverhalt war Anlass für die Stadt Schöningen, grundsätzliche Fragen einer zukünftigen Versorgungsstruktur des Stadtgebietes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Rahmen der 18. und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes zu prüfen. Aufgrund der derzeitigen Unterversorgung des Nordwestens des Stadtgebietes mit fußläufig erreichbaren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wurde der Standort Elmstraße / Bergstraße für eine Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment favorisiert. Die durch die Stadt angestrebte Sicherstellung der fußläufig erreichbaren Grundversorgung im Westen und Nordwesten des Stadtgebietes kann über reine Gebietsversorger nicht mehr erreicht werden, da das Gebiet aufgrund der geringeren Siedlungsdichte kein ausreichendes Kaufkraftpotenzial für einen reinen Gebietsversorger bietet. Die Ansiedlung eines Discountmarktes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment bietet sich als eine geeignete Lösung des Versorgungsdefizites an, da der

Standort den betrieblichen Standortansprüchen von Discountmarktbetreibern entspricht. Er ist zentrumsnah gelegen, verfügt über ein unterversorgtes fußläufig erreichbares Einzugsgebiet, ist in die Stadtlage integriert und über das Verkehrshauptnetz gut erreichbar.

Die Fläche wurde bisher für Wohnzwecke baulich genutzt. Sie war mit sechs inzwischen zur Umsetzung des Planes abgebrochenen Wohngebäuden bebaut.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt und ist baulich genutzt. Es handelt sich um eine Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB. Sie entspricht den Zielen des Gesetzgebers zum Umgang mit dem Schutzgut Boden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung, auch für die nicht mobilen Bevölkerungsgruppen. Der Bebauungsplan fördert die Belange des § 1 Abs.6 Nr.8 BauGB.

Gleichwohl darf nicht verkannt werden, dass durch das Vorhaben in einem überwiegend durch Wohngebäude geprägtem Umfeld Nutzungskonflikte aufgrund des Störgrades des Discountmarktes auftreten können. Planungsziel der Stadt Schöningen ist es, diese Nutzungskonflikte durch geeignete Maßnahmen des Lärmschutzes zu mindern, so dass eine Verträglichkeit der Nutzung gewährleistet werden kann.

Ein weiteres, bereits im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan formuliertes Ziel der Stadt Schöningen ist die Erhaltung der Bäume an der Elmstraße. Dieses Ziel wird durch die Festsetzung eines Zufahrtsbereiches im Bereich einer Baumlücke an der Straße umgesetzt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich. Die Prägung des Plangebietes entsprach bisher einem allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund verwaltungsgerichtlicher Entscheidungen ist in der Umgebung teilweise von reinen Wohngebieten auszugehen, deren Prägung in das Plangebiet hineinwirkt. In reinen Wohngebieten sind Läden zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner nur ausnahmsweise zulässig. Vorliegend nimmt der geplante Discountmarkt eine Größe der Flächen in Anspruch, bei der nicht mehr von einer Ausnahme im Rahmen der Gebietsprägung ausgegangen werden kann. Die Stadt Schöningen verfolgt das Planungsziel, den Standort für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zu sichern. Dieses städtebauliche Ziel soll über die Festsetzung eines Sondergebietes für nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe im Rahmen des § 11 Abs.2 BauNVO erfolgen.

Der Bebauungsplan dient überwiegend Belangen der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung, gleichwohl ermöglichen die Festsetzungen die Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens. Die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplanes werden durch einen Vorhabenträger getragen. Die gemeindliche Planungshoheit bleibt auf Grundlage der hiervon unabhängigen Beschlusserfordernisse des Stadtrates gewahrt.

Das Planverfahren für den Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schöningen vom 25.06.2013 eingeleitet. Es erfolgte ein erstes Planverfahren nach § 13a BauGB in den Jahren 2014/2015. Aufgrund der Einstufung der an der Bergstraße benachbarten Grundstücke als reines Wohngebiet wurde das Verfahren im Jahr 2016 wiederholt. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.04.2016 bis zum 27.05.2016 öffentlich ausgelegen. Am 16.06.2016 wurde der Bebauungsplan

als Satzung beschlossen. Mit Beschluss vom 02.03.2017 hat das Oberverwaltungsgericht Lüneburg den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vom 16.06.2016 als unwirksam erklärt, da der Bebauungsplan gegen die Ziele der Raumordnung verstößt. Das Verfahren muss somit mit einer zielkonformen Planung wieder aufgenommen werden. Die Zielkonformität kann dadurch erreicht werden, dass der Umfang der Verkaufsfläche so reduziert wird, dass es sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, der den Steuerungen des Integrationsgebotes der Landesraumordnungsprogrammes unterliegt. Auf dieser Grundlage wird das Verfahren mit einem 3. Entwurf erneut aufgenommen.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, angrenzende Nutzungen und Bebauungspläne

Das Plangebiet war bis zum Abbruch der Gebäude im Jahr 2016 mit 6 zweigeschossigen Wohngebäuden (Bergstraße 1, 3+5, 7+9 und 11) bebaut, die zwischen 1949 und 1969 durch die WBG GmbH Helmstedt für die Beschäftigten des Braunkohlentagebaus errichtet worden. Die Gebäude wurden aufgrund des Wohnungsleerstandes und gravierender Substanzmängel inzwischen abgebrochen. Aufgrund des absehbaren Endes des Braunkohlenabbaus im Revier Helmstedt / Schöningen und des demografischen Wandels ist auch zukünftig mit einem weiteren Bedarfsrückgang an Wohnungen in Geschosswohnungsbauten zu rechnen.

Die Grundstücke wurden durch die WBG GmbH an einen Projektentwickler veräußert. Derzeitiger Eigentümer ist die BGB Grundstücksgesellschaft Herten, die durch die Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co KG Herten vertreten wird.

Das Plangebiet wird von der Einmündung des Schäfertores zur Bergstraße durch einen Fußweg auf dem Flurstück 30/4 gequert. Am Fußweg befindet sich ein Trafogebäude der Avacon Netz GmbH.

Das Gebiet wird am Südrand durch Großgehölze, einer Reihe Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) mit einem Stammdurchmesser zwischen 0,6 und 0,8 Meter und einem Kronendurchmesser bis zu 18 Metern an der Elmstraße geprägt. Östlich der Einmündung des Schäfertores sind zwei Reihen Rosskastanien zwischen der Fahrbahn und dem Fußweg und nördlich des Fußweges vorhanden. Die Baumreihen befinden sich im öffentlichen Straßenraum und sollen erhalten werden. Auf dem Vorhabengrundstück selbst waren fünf Birken (davon zwei zweistämmige Birken) mit einem Stammdurchmesser bis zu ca. 50 cm, ein Ahorn sowie einige kleinere Obst- und Ziergehölze vorhanden. An der Bergstraße befanden sich vier ausgewachsene ca. 40 Jahre alte, geschädigte Pyramideneichen (*Quercus robur fastigiata*), die teilweise beseitigt werden mussten. Die Gehölze konnten aufgrund der erforderlichen Höhenanpassungen des geplanten Geländes nicht erhalten werden.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks der Bergstraße
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks der Bergstraße (Westabschnitt)

- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke der Elmstraße, die im Zufahrtsbereich mit in den Geltungsbereich einbezogen wurden
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 30/1

Westlich, nördlich und östlich grenzen durch Wohnnutzungen geprägte Bereiche an. Die Gebäude wurden überwiegend durch die WBG mbH errichtet und bis auf das Gebäude Bergstraße 13 als Einfamilienhäuser an die Bewohner veräußert.

Im Süden grenzt an das Plangebiet die Elmstraße an. Die Elmstraße ist im Abschnitt östlich der Einmündung des Schäfertores als Bundesstraße (B 244) gewidmet. Westlich der Einmündung des Schäfertores führt sie als Landesstraße L 652 weiter in Richtung des Elm.

Südlich grenzt an das Baugebiet der Bebauungsplan "Klostergut St. Lorenz" an. Er setzt die angrenzenden Flächen südlich der Elmstraße und westlich des Schäfertores als allgemeine Wohngebiete fest. Der Bebauungsplan wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 08.02.1992 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Sicherung des Denkmalensembles des Klosters und Klostergrundes, der Parkanlage und deren Ergänzung durch ein Sport- und Golfhotel sowie der Sicherung der allgemeinen Wohngebiete an der Elmstraße. Der Bebauungsplan ist bezüglich des Teilaspektes der Schaffung des Sport- und Golfhotels bisher nicht umgesetzt, gleichwohl ist die Realisierung des Vorhabens weiterhin städtebaulich beabsichtigt. Die Stadt Schöningen erwartet hierfür neue Impulse durch die Belebung des Tourismus durch das Paläon und die Rekultivierung der Bergbaufolgelandschaft. Die anderen Planungsziele, insbesondere die Sicherung des allgemeinen Wohngebietes, sind umgesetzt.

Südlich des Plangebietes befindet sich in 150 Meter Entfernung mit dem Straßenzug Westendorf - Burgplatz - Markt das Stadtzentrum von Schöningen.

3.2. Regional- und Landesplanung

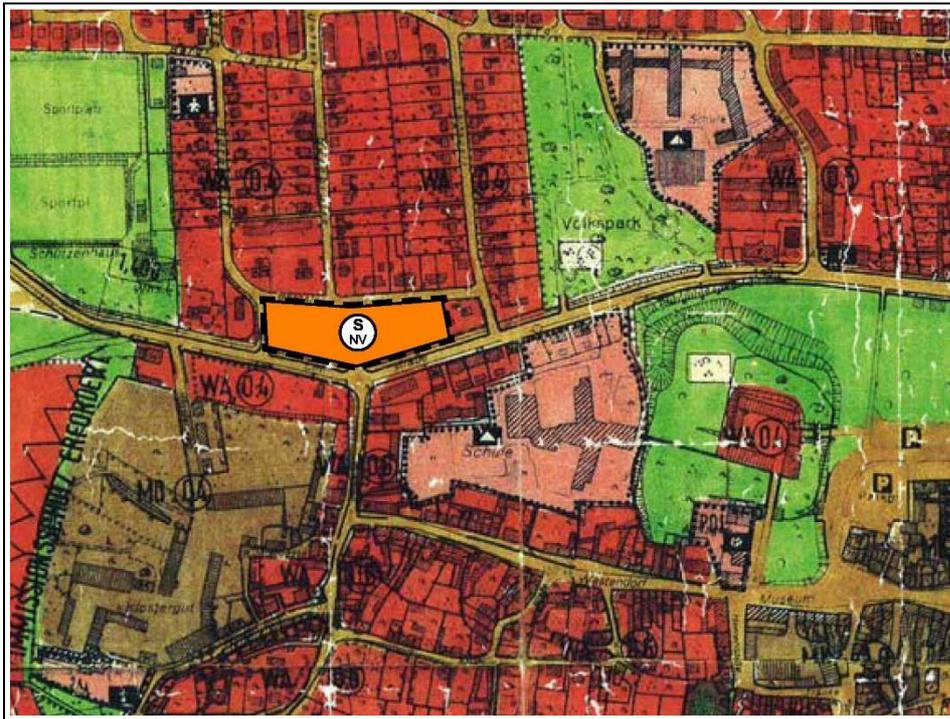
Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Schöningen, die im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 als Grundzentrum festgesetzt ist, an der als Hauptverkehrsstraße festgesetzten Bundesstraße B 244 unweit des zentralörtlichen Versorgungskerns. Die Planungsziele für den Einzelhandel sind in Punkt 2.1. der beschreibenden Darstellung des RROP 2008 angeführt. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in einem bisher unterversorgten Teilbereich des Stadtgebietes.

Gemäß den bisher geführten Abstimmungen mit dem Zweckverband Großraum Braunschweig entspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung.

Im Bereich des Elm westlich von Schöningen sind mehrere Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung festgelegt, die durch Vorbehaltsgebiete ergänzt werden. Das Plangebiet befindet sich am Rand innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Trinkwassergewinnung. Dem Belang der Erhaltung der Qualität des Grundwassers ist somit ein besonderes Gewicht beizumessen. Die im Plangebiet festgesetzte Nutzung beinhaltet einen Einzelhandelsbetrieb und Stellplätze im Siedlungsbereich der Stadt Schöningen. Die festgesetzten Nutzungen sind nicht mit einem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach §§ 62, 63 des Wasserhaushaltsgesetzes verbunden. Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes ist somit nicht zu erwarten.

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen in der Fassung der 18. Änderung stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel Discountmarkt dar. Aufgrund des Beschlusses des OVG Lüneburg vom 02.03.2017 ist von einer Rechtswidrigkeit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes auszugehen. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren durch die 20. Änderung erneut geändert. Der Bebauungsplan wird aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 20. Änderung

3.4. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

An das Plangebiet grenzen keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes und keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) an. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens sind Auswirkungen auf Schutzgebiete nicht zu erwarten.

3.5. Gründungsbedingungen, Topografie

Das Plangebiet befindet sich am Abhang des Elm. Die Geländehöhe fällt von der Bergstraße im Westen mit einer Höhe von ca. 168 müNN bis zur Ostgrenze mit einer Höhe von 159 müNN deutlich ab. Die Gründungsbedingungen wurden in einem Bodengutachten ermittelt. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Untergrundverhältnisse ist eine Bebaubarkeit gegeben. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist auf folgende Baugrundschwächen hin:

Im Untergrund der Baufläche stehen wasserlösliche Gesteine in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet (reguläre Auslaugung). Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da in der näheren Umgebung (bis 100 m entfernt) jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko (Gefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist. Ziel der Sicherungsmaßnahmen muss es sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass ein plötzliches Versagen wesentlicher Tragglieder beim Eintreten eines Erdfalles verhindert wird. Wesentliche Tragglieder in diesem Sinne sind stützende und tragende Bauteile, bei deren Versagen oder Herunterfallen das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-09 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

3.6. Schutzbereiche, Bauhöhenbeschränkungen

Das Plangebiet befindet sich im Schutzbereich der Funkanlage Schöningen des BND. Eine Einschränkung ist bei den festgesetzten Bauhöhen nicht gegeben.

4. **Begründung der Festsetzungen**

4.1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet für nichtgroßflächige Einzelhandelseinrichtungen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Verlagerung und Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche wurde im Plangebiet ein Sondergebiet für nichtgroßflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 11 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 Abs.2 BauNVO setzt voraus, dass der planerische Wille der Stadt "sich keinem der in §§ 2 bis 10 geregelten Gebietstypen zuordnen und ... sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt" (BVerwG Ur. vom 29.09.1978 4C 30.76). Dies ist vorliegend gegeben. Planungsziel der Stadt Schöningen ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der Fläche für einen Discountmarkt mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, um das im Nordwesten von Schöningen bestehende Defizit an Angeboten nahversorgungsrelevanter Sortimente zu decken. Andere Standorte, die aus städtebaulicher Sicht geeignet sind und die Chance haben, durch Betreiber von Discountmärkten angenommen zu werden, sind in diesem städtischen Bereich nicht vorhanden.

Eine Prüfung hat ergeben, dass sich der Festsetzungszweck nicht mit auf die Baugebietstypen nach § 2 bis 9 BauNVO gestützten Festsetzungen erreichen lässt. Bei Mischgebieten nach § 6 BauNVO, die dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen, ergibt sich die allgemeine Zweckbestimmung daraus, dass die beiden Hauptnutzungsarten von einer Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit geprägt sind (BVerwG Urteil vom 28.04.1972 – 4 C 11.69; Urteil vom 04.05.1988 – 4 C 34.86, NJW 1988, 3168 = BeckRS 9998, 164723; Beschl. vom 11.04.1996 – 4 B 51.96, ZfBR 1997, 51 = FHOeffR 48 Nr.724). Dies bedeutet eine quantitative und qualitative Durchmischung des Mischgebiets mit Wohn- und Gewerbenutzung (BVerwG Beschl. vom 25.11.1985 – 4 B 202.85, NVwZ 1986, 469 = BeckRS 9998, 45770; Urteil vom 21.02.1986 – 4 C 31.83, ZfBR 1986, 147 = BeckS 9998, 45850). Keine der beiden Hauptnutzungen darf völlig verdrängt sein, keine der beiden Hauptnutzungsarten darf in dem Gebiet nach Anzahl oder Umfang beherrschend und damit "übergewichtig" in Erscheinung treten. Ist in dem Bebauungsplangebiet wie hier räumlich gar keine Wohnnutzung möglich, so kann kein Mischgebiet festgesetzt werden. Dasselbe gilt für ein urbanes Gebiet.

Da Einzelhandel eine gewerbliche Nutzung darstellt, käme die Darstellung eines Gewerbegebietes in Betracht. Planerisches Ziel der Stadt Schöningen ist aber nicht die Zulassung allgemeiner gewerblicher Nutzungen (die angrenzend an ein WR-Gebiet äußerst problematisch wäre), sondern die Ermöglichung eines Nahversorgers für bislang unterversorgte Teile des Gemeindegebietes. Zwar könnten die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs.5 und 8 BauGB beschränkt werden. Festsetzungen nach § 1 Abs.5 und 9, die im Ergebnis in einem Gewerbe- oder Industriegebiet durch Ausschluss aller anderen Arten von Gewerbebetrieben als der beabsichtigten Art zur Folge hätte, wären allerdings regelmäßig unzulässig (→ § 1 Rn.74, → § 6 Rn.13). Mit Rücksicht darauf kann die Festsetzung eines Sondergebiets gerechtfertigt sein, wenn durch Festsetzung eines Baugebiets die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen bestimmten Gewerbebetrieb, der die dargelegten städtebaulichen Besonderheiten aufweist, geschaffen werden sollen. (EZBK, a.a.O.; König/Roeser/Stock, BauNVO, § 11 Rn.5a; Ziegler in Kohlhammer-Komm., BauNVO, § 11 Rn.29). So auch das OVG Münster, Beschluss vom 20.01.2015 – 2 A 2327/13 –, juris Rn.18: Mit der ausschließlichen Nutzung eines in einem Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes durch Einzelhandelsbetriebe wird die Variationsbreite der durch § 8 BauNVO zugelassenen Nutzungen deutlich verfehlt. Insofern ist die Festsetzung von Sondergebiet erforderlich.

Der Markt soll überwiegend der Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Diesbezüglich wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die einen Mindestanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente von 60% sichern soll. Wirksam ausgeschlossen werden soll dadurch die Entwicklung eines Fachmarktstandortes, der in Konkurrenz mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen würde. Eine stärkere Reglementierung des geplanten Discountmarktes bezüglich seiner Sortimentsgestaltung ist nicht erforderlich, da es sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt.

Die Festsetzung von Sondergebiet für einen Discountmarkt mit einer Flächenbegrenzung unter 800 m² Verkaufsfläche entspricht nicht mehr den aktuell üblichen Bedürfnissen der Discountmarktbetreiber. Eine größere Verkaufsfläche wurde jedoch oberverwaltungsgerichtlich nicht als mit den Zielen der Raumordnung verträglich eingestuft. Die Sicherung der Einhaltung der Begrenzung auf nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe wird durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf bis zu 800 m² erreicht. Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 4C 10.4 sind Einzelhandelsbetriebe großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Dies wird durch die Zweckbestimmung des Sondergebietes wirksam ausgeschlossen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

4.2.1. Grundflächenzahl

Das geplante Vorhaben beinhaltet eine Überbauung des Sondergebietes mit Gebäuden von ca. 25% und die Schaffung von Stellplätzen und Zufahrten auf insgesamt ca. 80% der Grundstücksfläche.

In Sondergebieten beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs.1 BauNVO 0,8. Als Grundflächenzahl wurde aufgrund des erforderlichen Stellplatzumfangs eine GRZ von 0,6 festgesetzt, da unter Anwendung des § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte GRZ durch Stellplätze und deren Zufahrten nur maximal um 50% und bis 0,8 überschritten werden darf.

4.2.2. Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde für das Sondergebiet für den Discountmarkt mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Für die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen eignen sich in der Regel nur eingeschossige Gebäude. Höhere Gebäude sind nicht erforderlich und für den Discountmarkt nicht funktionsfähig. Die Geschossigkeit wurde daher auf ein Vollgeschoss begrenzt. Mit der Begrenzung der Geschossigkeit ist für das Plangebiet jedoch keine hinreichende Höhenbegrenzung festgesetzt. Um ein Einfügen in die nähere Umgebung zu sichern, wurde die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 7,5 Meter begrenzt. Bezugspunkt hierfür ist eine Höhe von 163,10 m_{üNN}, die in etwa der mittleren Höhe der Bergstraße entspricht. Im östlichen Randbereich, in dem Aufschüttungen vorgesehen sind, liegt das Gelände bis zu 4,5 Meter tiefer. Die Gesamthöhe beträgt hier maximal 12 Meter. Dies bleibt jedoch noch unterhalb der Höhe der bisher vorhandenen Wohnbebauung.

4.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die festgesetzte überbaubare Fläche orientiert sich an den immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen. Der Gebäudekörper soll so errichtet werden, dass er zwischen der Stellplatzanlage im Westen und dem östlich angrenzenden

Wohnhaus liegt. Der Baukörper schirmt damit einen Teil der Schallemissionen des Parkplatzes gegenüber dem Wohngebäude ab. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass sie sich weitgehend am geplanten Baukörper orientieren. Dies ist erforderlich, um durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu gewährleisten, dass die der Schallimmissionsprognose zugrunde gelegte Lage des Baukörpers und der Stellplätze durch das Vorhaben umgesetzt wird.

Als Bauweise wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich an den Erfordernissen von Einzelhandelsbetrieben orientiert. Grundsätzlich ist eine Bebauung mit einem Grenzabstand zum Nachbarn üblich und sinnvoll. Unzumutbar beschränkend würde die bei der offenen Bauweise festgelegte Längenbegrenzung auf 50 Meter wirken, da das Vorhaben diese Länge geringfügig überschreitet. Als abweichende Bauweise wurde somit die offene Bauweise ohne die Längenbegrenzung auf 50 Meter festgesetzt.

4.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind in den Baugebieten für den jeweiligen Nutzungszweck in der Regel allgemein zulässig und werden nicht lagekonkret festgesetzt. Für das vorliegende Sondergebiet besteht abweichend davon das Erfordernis, die Lage und Anordnung der Stellplätze festzusetzen, um zu sichern, dass die Anordnung entsprechend den Berechnungen der Schallimmissionsprognose erfolgt. Die Flächen für die Pkw-Stellplätze des geplanten Discountmarktes werden daher verbindlich als Flächen für Stellplätze umgrenzt. Stellplätze sind außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nicht zulässig.

4.5. Öffentliche Verkehrsflächen

4.5.1. Straßenverkehr, Zufahrten

Für das Vorhaben ist die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Straßen nicht erforderlich. Das Plangebiet kann unmittelbar von der Elmstraße im Abschnitt ihrer Widmung als Landesstraße L 652 aus erschlossen werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt Schöningen der Landesstraße L 652.

Eine Abbiegespur ist verkehrsplanerisch aufgrund der zu erwartenden Abbiegeströme nicht erforderlich.

Der Zufahrtsbereich zum Plangebiet wurde festgesetzt, da sich im Straßenraum der Elmstraße eine schützenswerte Baumreihe befindet und die Zufahrt an der Stelle erfolgen soll, an der keine ortsbildprägenden Bäume vorhanden sind bzw. beseitigt werden müssen. Der Zufahrtsbereich hält einen Abstand von 20 Metern zur Einmündung der Straße Schäfertor ein. Dies entspricht den Mindestforderungen. Ein größerer Abstand ist aufgrund des vorhandenen, schützenswerten Baumbestandes nicht möglich.

Die Straßenverkehrsabteilung des Ordnungsamtes des Landkreises Helmstedt weist darauf hin, dass die Sichtverhältnisse an der vorgesehenen Zufahrt durch die vorhandenen Bäume eingeschränkt werden. Die örtliche Prüfung hat jedoch ergeben, dass das Sichtdreieck für die Haltesicht ohne Einschränkung durch

die Bäume gewährleistet ist. Weiterhin ließe sich noch nicht zuverlässig einschätzen, inwieweit es für die Linksabbieger aus dem Schäfertor auf die Landesstraße L 652 zu erhöhten Wartezeiten kommt. Die vorstehenden Sachverhalte stehen einer grundsätzlichen Zustimmung zum Vorhaben nicht entgegen, bedingen jedoch eine Überwachung der Auswirkungen, um gegebenenfalls durch verkehrsbehördliche Anordnungen reagieren zu können, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten.

4.5.2. ÖPNV-Anbindung

Die Stadt Schöningen verfügt über keine Stadtbuslinie. Die Überlandlinien des KVG Braunschweig (Verkehrsgebiet Helmstedt) halten in Schöningen zentral am ZOB. Der ZOB befindet sich ca. 500 Meter östlich des Plangebietes und ist somit fußläufig erreichbar.

4.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um für das Planvorhaben eine angemessene Begrünung des Gebietes zu sichern, wurde textlich festgesetzt, dass je 200 m² versiegelter Fläche ein groß- oder mittelkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Dies sind bei einer ca. 80% igen Versiegelung 27 Bäume. Die Bäume sollen vornehmlich im Norden und Westen des Plangebietes auf den Böschungen angepflanzt werden und die Stellplatzanlage eingrünen. Weiterhin soll durch die Anpflanzungen ein Ersatz für zu beseitigende Gehölze erfolgen. Die Pflanzungen wurden textlich einschließlich der Verpflichtung zur Verwendung standortgerechter, einheimischer Laubgehölzarten festgesetzt.

4.7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Für das plangegenständliche Vorhaben liegt eine Schallimmissionsprognose vom 15.02.2019 (Schallschutzbüro Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen) vor. Aufgrund der Reduktion der Verkaufsfläche tritt nach der der Prognose zugrunde gelegten bayrischen Parkplatzlärmstudie eine deutliche Minderung der Nutzungsfrequenz der Stellplatzanlage gegenüber den bisherigen Berechnungen für eine Verkaufsfläche von 1.200 m² auf. Hierdurch kann auf die noch im 2. Bebauungsplanentwurf vorgesehene Lärmschutzwand entlang der Stellplätze an der Bergstraße voraussichtlich verzichtet werden. Die Schallimmissionsprognose berücksichtigt die verwaltungsgerichtliche Einstufung der Grundstücke nördlich der Bergstraße als reine Wohngebiete. Der Schallgutachter weist nach, dass ein Discountmarkt der vorgesehenen Größe immissionschutzrechtlich im Plangebiet umsetzbar ist.

Die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 an den Gebäuden der Bergstraße erfordert die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2 Metern entlang des Anlieferbereiches. Diese Lärmschutzwand wurde als beidseitig schallabsorbierende Lärmschutzwand in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Unter Pkt. 8.4 des Umweltberichtes

ist festgesetzt, dass nach einem Jahr eine Überprüfung der Einhaltung der Werte durch Lärmmessungen und auf Anforderung der unteren Immissionschutzbehörde auch zu späteren Zeitpunkten Lärmmessungen durchzuführen sind. Sollte eine Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 - die gleichzeitig die maßgeblichen Richtwerte der TA- Lärm darstellen - eintreten, so ist entweder durch eine Einschränkung der Nutzung der Stellplatzanlage, die die wesentliche Emissionsquelle darstellt, oder durch die Verlängerung der Lärmschutzwand die Einhaltung der Richtwerte zu gewährleisten. Für diesen Zweck wurde eine optionale Fläche für die Erweiterung der Lärmschutzwand entlang des Parkplatzes zur Bergstraße festgesetzt

4.8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Für die Funktionsfähigkeit eines Einzelhandelsbetriebes am Standort sind in- zwischen ausgeführte Geländeregulierungen erforderlich, um eine ebene Fläche für den Baukörper zu erreichen und um das Gefälle der Stellplätze für Einkaufswagen befahrbar zu gestalten. Hierfür sind im Osten des Plangebietes Aufschüttungen bis zur Bezugshöhe von 163,10 m ü NN erforderlich, während im Westen des Gebietes Geländeabtragungen erforderlich werden. Da die Aufschüttungen, die gemäß § 5 Abs.8 Nr.1 NBauO auch in den Abstandsflächen die zulässige Höhe von 2 Meter überschreiten, sind sie nicht allgemein gemäß § 23 Abs.5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen privilegiert. Gemäß § 23 Abs.5 Satz 1 BauNVO kann dies im Bebauungsplan anders festgesetzt werden. Hierfür wurde die textliche Festsetzung § 6 im Bebauungsplan aufgenommen, um die Geländeregulierung bedarfsgerecht gestalten zu können. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass die durch die Aufschüttungen einzu- haltenden Grenzabstände hiervon nicht berührt werden.

4.9. Sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Kompensationsmaßnahme

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt wird die Fläche des bestehenden Aldi-Marktes Hötenslebener Straße 22 herangezogen. Dieser Markt soll nicht mehr als Einzelhandelsbetrieb genutzt werden. Nachnutzungen sind derzeit als Physiotherapie oder als Fitnesscenter vorgesehen. Mit diesen Nachnutzungen ist ein erheblich geringerer Stellplatzbedarf verbunden als derzeit für den Markt vorhanden ist. Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt sollen die nicht mehr benötigten Stellplätze zurückgebaut, das heißt entsiegelt werden und als Grünfläche mit Baumanpflanzungen und Strauchgehölzen aus einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Durch diese Kompensationsmaßnahme werden die Schutzgüter Boden und Arten- und Biotopschutz, die im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes erheblich beeinträchtigt werden, aufgewertet. Die Maßnahme wurde textlich festgesetzt.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Abbruch der vorhandenen Gebäude
- die Herstellung einer Zufahrt zur Elmstraße (Landesstraße L 652)
- die Herstellung der begrünten Lärmschutzwand an der Bergstraße und die Gestaltung des angrenzenden Gehweges
- die Bepflanzung der Stellplatzanlage durch die festgesetzten Bäume

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die vorstehenden Maßnahmen obliegen dem Eigentümer des festgesetzten Baugrundstückes.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche und private Belange

6.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Telekommunikationsnetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung und -reinigung
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die vorgesehene straßenseitige Verkehrerschließung wurde bereits im Abschnitt 4.5. erläutert. Durch die vorhandenen Straßen kann eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet werden.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr regt folgende Sachverhalte an: Aufnahme der erforderlichen Sichtdreiecke auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge im Bereich der Zufahrten nach RAST 06 Tabelle 59 mit 3 m / 70 m gemäß § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB. Die örtliche Prüfung des Sachverhaltes hat ergeben, dass sich die Sichtdreiecke vollständig innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche befinden. Straßenverkehrsflächen dienen grundsätzlich dem Verkehr und sind nicht bebaubar. Eine Festsetzung als von Bebauung freizuhaltende Fläche nach § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Weiterhin wurde angeregt, die Straßenverkehrsfläche aus dem Geltungsbereich auszugrenzen. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden. Gemäß § 30 Abs.1 BauGB hat ein qualifizierter Bebauungsplan mindestens Fest-

setzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen zu enthalten. Die Aufnahme der zur Erschließung des Plangebietes dienenden öffentlichen Verkehrsflächen, auch wenn es sich um Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen handelt, ist somit erforderlich.

Die vorgetragenen Anregungen zur Gestaltung der Zufahrten sind nicht Gegenstand der Regelungen im bodenrechtlichen Verfahren. Für das plangegegenständliche Vorhaben liegt eine Zufahrtsgenehmigung des Straßenbaulastträgers vom 27.03.2015 vor (AZ 11/31033/L 652).

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die PURENA GmbH mit Sitz in Wolfenbüttel. Das Plangebiet ist an die Wasserversorgungsleitungen angeschlossen. In der Bergstraße, in der Elmstraße und in der Verbindung zwischen beiden Straßen befinden sich jeweils DN 150 Trinkwasserversorgungsleitungen. Die vorhandenen Leitungen reichen zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser aus. Die vorhandenen Grundstücksanschlüsse wurden inzwischen rückgebaut.

Elektroenergieversorgung / Gasversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung und der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Eine Versorgung des geplanten Discountmarktes mit Strom und Gas aus den aktuellen Ortsnetzen ist möglich. Das Plangebiet wird entlang des Weges auf dem Flurstück 30/4 durch ein Versorgungskabel der Avacon Netz GmbH gequert. Weiterhin befindet sich an diesem Weg eine Trafostation. Die Anlagen müssen verlegt werden. Hierzu sind vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger für den Discountmarkt und der Avacon Netz GmbH geschlossen worden. Die Umsetzung steht noch aus.

Telekommunikationsanlagen: Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen, die im Eigentum der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH stehen.

Weiterhin befinden sich Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom Technik GmbH im Plangebiet. Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom verlaufen ausweislich der übergebenen Lagepläne bis auf zwei inzwischen rückgebaute Hausanschlüsse im öffentlichen Raum. Eine Änderung der Abgrenzung der öffentlichen Straße ist nicht vorgesehen. Die Telekommunikationskabel sind durch das plangegegenständliche Vorhaben nicht betroffen. Bei der Herstellung der Zufahrt von der Elmstraße zum Baugrundstück wird ein Kabel der Deutschen Telekom gequert. Hierfür sind entsprechende Sicherungen in Abstimmung mit der Deutschen Telekom vorzusehen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist in diesem Zusammenhang auf ihre Kabelschutzanweisungen hin.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Helmstedt. Das Plangebiet ist durch die Müllabfuhr gut erreichbar.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Schöningen, die die Betriebsführung der Elmregia GmbH übertragen hat. Der Discount-

markt wird an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Der Schmutzwasseranfall wird sich gegenüber der bisherigen Bebauung verringern, da lediglich die Sanitärabwässer der Beschäftigten eingeleitet werden.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Stadt Schöningen, die die Betriebsführung der Elmregia GmbH übertragen hat. Der Discountmarkt soll an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Die maximale Einleitmenge des Niederschlagswassers wurde mit 15 Litern/Sekunde festgelegt. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser soll durch Staukanäle unterhalb der Stellplatzanlage rückgehalten werden. Hierfür ist ein Staukanal DN 2000 mit einer Länge von 28 Metern vorgesehen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation fallen jährliche Nutzungsentgelte an, die sich gemäß der Satzung der Stadt Schöningen über die Abwasserbeseitigung vom 04.11.1993 in der aktuellen Fassung richten.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 oder 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Der Grundschutz von mindestens 96 m³/h steht aus dem Trinkwasserversorgungsnetz zur Verfügung.

6.2. Wirtschaftliche Belange, Belange der verbrauchernahen Versorgung

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.8 BauGB umfassen auch die Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Teilaspekte dieses öffentlichen Belanges werden durch den Bebauungsplan gefördert.

Wesentliches die planerische Entscheidung für den Bebauungsplan begründendes Argument ist es, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment in Schöningen stadtkernnah, in einem Bereich der bisher unterversorgt ist, anzusiedeln, um Versorgungsmöglichkeiten auch für die nicht oder nur eingeschränkt mobilen Bevölkerungsgruppen zu sichern. Hierfür ist es städtebaulich erforderlich, den Einzelhandel wieder auf die Innenstadt und innenstadtnahe Standorte zu fokussieren, die fußläufig und mit dem Pkw gut erreichbar sind. Unter den derzeitigen Wettbewerbsbedingungen sind Discountmärkte mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (mit Ausnahme von dicht besiedelten Bereichen in Großstädten) nur dann planerisch umsetzbar, wenn sie gleichermaßen durch die Kundschaft mit Pkw anfahrbar, fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar sind. Der Stärkung der innerstädtischen Versorgungsstandorte kommt vor dem Hintergrund abnehmender Einwohnerzahlen von Schöningen eine große Bedeutung zu, die eine Konzentration der Siedlungstätigkeit erfordern. Vor diesem Hintergrund wird die Absicht des Discountmarktbetreibers begrüßt, einen Standort aus einem Gebiet, in dem ein zweiter Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Sortiment vorhanden ist, in einen unterversorgten Bereich in Innenstadtnähe zu verlegen. Im Ergebnis der Suche nach Standorten, die gleichermaßen eine Innenstadtnähe, eine möglichst direkte Anbindung an das Hauptverkehrsnetz und eine tatsächliche

Flächenverfügbarkeit aufweisen, hat sich das Plangebiet als einzig geeigneter Standort erwiesen. Die vorstehenden Belange haben für die Stadt Schöningen ein überwiegendes Gewicht.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Diesbezüglich wird auf den Umweltbericht Punkt 8 der Begründung verwiesen.

Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Bebauungsplan ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Verhältnis zum Bestand. Die Bestandskartierung wurde im Juni 2014 vor dem Abbruch der bestehenden Gebäude vorgenommen. Die Übersichtskarte der Bestandsaufnahme ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Für die Bewertung des Eingriffes wurde das Bewertungsmodell gemäß der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (Bierhals 2004) gewählt. Integriert wurde jeweils die Bodenfunktion.

Grundlage hierfür ist die Bewertung des Ausgangszustandes. Die Kartierung erfolgte nach Drachenfels (2011).

Die Anwendung der Eingriffsregelung nach anerkannten Berechnungsmodellen erfolgt in der Begründung, da die in Anlage 1 zum BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung anhand von rechnerischen Bewertungsmodellen nicht vorsieht.

| Gesamtfläche Plangebiet | | 8.597 m ² | | | |
|-------------------------|---|--------------------------|------------------|------------|-------------|
| | Biotopbeschreibung | Fläche (m ²) | Wertigkeit | Wertfaktor | Wertpunkte |
| 1. | Straße Elmstraße Bestand (OVS) | 1666 | - | 0 | 0 |
| 2. | Wege und befestigte Zuwegung (OVW) | 472 | - | 0 | 0 |
| 3. | verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet (OED) | 1243 | - | 0 | 0 |
| 4. | Hausgärten (PH) | 1394 | sehr gering | 1 | 1394 |
| 5. | artenarmer Scherrasen mit Zier- und Obstgehölzen | 3822 | sehr gering | 1 | 3822 |
| 6. | Einzelbaum, Baumbestand des Siedlungsbereiches (HS) | <u>1122*</u> | durchschnittlich | 3 | <u>3366</u> |
| | | 8597 | | | 8582 |

* Flächenwert in den vorgenannten Flächen bereits enthalten

Dem gegenüber wird der Zustand nach der zulässigen Bebauung wie folgt bewertet.

Planung:

| | Biotopbeschreibung | Fläche (m ²) | Wertigkeit | Wertfaktor | Wertpunkte |
|----|--|--------------------------|------------------|------------|-------------|
| 1. | Straße Elmstraße Bestand (OVS) | 1666 | - | 0 | 0 |
| 2. | überbaubare Fläche (OE) 6931 m ² x 0,6 | 4159 | - | 0 | 0 |
| 3. | sonstige versiegelbare Fläche (Stellplätze) 6931 m ² x 0,2 (OV) | 1386 | - | 0 | 0 |
| 4. | nicht versiegelbare Fläche Scherrasen (GRA) | 1386 | sehr gering | 1 | 1386 |
| 5. | Einzelbaum, Baumbestand des Siedlungsbereiches (HS) Bestand Elmstraße | 859726* | durchschnittlich | 3 | 2478 |
| 6. | Pflanzgebot je 200 m ² versiegelte Fläche ein Baum 5545 m ² versiegelbare Fläche = 28 Bäume (je Baum 25 m ²) | <u>700*</u> | durchschnittlich | 3 | <u>2100</u> |
| | | 8597 | | | 5964 |

* Flächenwert in den vorgenannten Flächen bereits enthalten

Einem Ausgangszustand von 8582 Wertpunkten steht ein Planungszustand von 5964 Wertpunkten gegenüber. Innerhalb des Plangebietes bleibt somit ein Defizit von 2618 Wertpunkten, welches extern kompensiert werden muss.

Die externe Kompensation erfolgt auf den Flurstücken 22 und 23 der Flur 5, Gemarkung Schöningen (Hötenslebener Straße 22 - bisher als Aldi-Markt genutzt). Auf dem Grundstück sind 900 m² Parkplatzfläche zu entsiegeln und durch Baumanpflanzungen und Strauchhecken zu ersetzen. Dies wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Das Grundstück Hötenslebener Straße 22 wird hierfür als sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

Hierdurch erfolgt folgende Aufwertung:

| Biotopbeschreibung | Fläche (m ²) | Wertigkeit | Wertfaktor | Wertpunkte |
|--|--------------------------|------------------|------------|------------|
| a) Ausgangszustand sonstige versiegelte Fläche (Stellplätze) | 900 | - | 0 | 0 |
| b) Planzustand Strauchhecke und Baumbestand im Siedlungsbereich | 900 | durchschnittlich | 3 | 2700 |

Durch die Entsiegelung von Flächen und die Anlage einer Baum-Strauchhecke auf 900 m² Fläche im Siedlungsbereich von Schöningen kann der Eingriff in den Naturhaushalt kompensiert werden.

sonstige Belange des Umweltschutzes

Die sonstigen Belange des Umweltschutzes umfassen im Zusammenhang mit dem Vorhaben

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

Reinhaltung der Gewässer

Wie bereits unter Punkt 3.2. erwähnt, befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Trinkwassergewinnung.

Von der geplanten Festsetzung für einen Discountmarkt sind bei Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Reinhaltung des Grundwassers zu erwarten. Oberflächengewässer sind vom Plangebiet nicht betroffen.

Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung gewährleistet (vgl. Punkt 6.1.2.) Sonderabfälle, die nach Art oder Menge nicht mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgt werden können, sind entsprechend den gesetzlichen Grundlagen zu entsorgen.

Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Bei der Nutzung für einen Discountmarkt ist mit einer erheblichen schädlichen Verunreinigung der Luft nicht zu rechnen.

Lärmbekämpfung

Das Plangebiet beinhaltet mit dem Discountmarkt eine Nutzung, die im Umfeld Lärmimmissionen durch den Pkw- und Lieferverkehr und durch Kühl- und Lüftungsaggregate verursachen kann. Für das Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose (Schallschutzbüro Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen vom 15.02.2019) erarbeitet, die nachweist, dass bei einer entsprechenden Betriebsführung und bei Errichtung einer Lärmschutzwand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Wohnnutzungen auf den angrenzenden Grundstücken vermieden werden. Der Schallgutachter weist nach, dass die Richtwerte der TA Lärm für die allgemeinen und reinen Wohngebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft an allen Immissionsorten eingehalten werden. Die Richtwerte der TA Lärm entsprechen in Bezug auf reine und allgemeine Wohngebiete den Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005, die die maßgebliche Beurteilungsgrundlage für städtebauliche Planungen darstellt.

Erfahrungen an anderen Vorhabenstandorten haben gezeigt, dass die Annahmen des Gutachters, die auf einem worst-case-Fall beruhen, in der Umsetzung der Planung nicht erreicht werden und die tatsächlich messbaren Werte meist geringer sind. Im Rahmen der Umweltprüfung wird auf Grundlage des § 4c BauGB festgelegt, dass ein Jahr nach Betriebsaufnahme des Objektes und auf Anforderung der unteren Immissionsschutzbehörde auch zu späteren Zeitpunkten Lärmmessungen durchgeführt werden. Sollte eine Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 - die gleichzeitig die maßgeblichen Richtwerte der TA- Lärm darstellen - eintreten, so ist entweder durch eine Einschränkung der Nutzung der Stellplatzanlage, die die wesentliche Emissionsquelle darstellt, oder durch die Verlängerung der Lärmschutzwand die Einhaltung der Richtwerte zu gewährleisten. Für diesen Zweck wurde eine optionale Fläche für die Erweiterung der Lärmschutzwand entlang des Parkplatzes an der Bergstraße festgesetzt

Weiterhin maßgebend ist die Einhaltung der in der schalltechnischen Untersuchung vorgegebenen Betriebszeiten. Die Anlieferung darf nur im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen. Der Parkplatz darf nur am Tage von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr genutzt werden und die durch den Gutachter angenommenen Schalleistungspegel der Außenschallquellen (dies sind die Kühl und Lüftungsaggregate) dürfen nicht überschritten werden. Die vorstehenden Betriebsbedingungen sind im Rahmen der Bau- und Betriebsgenehmigung festzulegen. Ihre Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht zulässig, da diese Festsetzungen keinen bodenrechtlichen Bezug aufweisen.

6.4. Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum oder einer Wohnlage resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen sind die Bewohner und Eigentümer der an die Bergstraße und Elmstraße grenzenden Grundstücke. Das Wohnumfeld wird sich für diese betroffenen Anwohner verändern. Eine bisher für Wohnzwecke genutzte Fläche wird einer Nutzung für einen Discountmarkt zugeführt. Durch die Stadt Schöningen wird keineswegs verkannt, dass die Planaufstellung mit einer deutlichen Veränderung des Wohnumfeldes der Anwohner der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke verbunden ist und aus Sicht der Betroffenen die Lagenachteile durch das großvolumige Bauvorhaben mit einer größeren Stellplatzanlage und den hiermit verbundenen Störungen gegenüber den Vorteilen durch die Verbesserung der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs überwiegen. Die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung des derzeitigen Zustandes sind im Rahmen der vorliegenden Abwägung von einigem Gewicht. Gleichwohl bedarf auch der Berücksichtigung, dass ohne die vorliegende Planung für das Plangebiet aufgrund der nicht mehr modernen Wohnansprüchen genügenden Bausubstanz, des in Schöningen vorhandenen Überangebotes an Wohnungen und der vorhandenen Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch den Lärm der Bundesstraße B 244 sachgerechte und wirtschaftlich tragfähige Nutzungsoptionen für eine Wohnnutzung im Plangebiet nicht bestehen. Andererseits handelt es sich um eine innerörtliche, voll erschlossene Fläche, deren bauliche Nachnutzung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Vermeidung der Expansion von Siedlungsflächen ist.

Durch das plangegegenständliche Vorhaben erhöhen sich die Störungen gegenüber dem derzeitigen Bestand. Bei einem den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den ergänzenden Bedingungen der Schallimmissionsprognose entsprechenden Vorhaben werden alle maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 eingehalten. Die Beeinträchtigungen bleiben damit unterhalb des Grades schädlicher Umwelteinwirkungen.

Das plangegegenständliche Vorhaben ist mit einer Aufschüttung im Osten des Plangebietes und einer Eintiefung des Geländes im Westen des Plangebietes verbunden. Das natürliche Bodenrelief wird hierdurch erheblich verändert. Im Bereich der Aufschüttungen wird der Baukörper errichtet. Entlang der Bergstraße entsteht eine Lärmschutzwand am Anlieferbereich, die einschließlich der Aufschüttung an ihrem östlichen Ende eine Höhe von ca. 5,7 Metern über dem Straßenniveau erreicht. Der Baukörper selbst wird am östlichen Ende eine Höhe von bis zu 12 Meter über dem Straßenniveau aufweisen. Dies entspricht der bisher am Standort vorhandenen zweigeschossigen Bebauung mit geneigtem Dach. Eine erhebliche Erhöhung der Verschattung nördlich an die Bergstraße angrenzender Wohnbebauung ist mithin nicht zu erwarten. Gleichwohl wird der großvolumige Baukörper und die Abgrabung und Aufschüttung die Wohnumgebung nachhaltig verändern. Eine "erdrückende Wirkung" geht jedoch vom Baukörper nicht aus, da seine Höhe der vorhandenen Prägung entspricht.

Insgesamt bleiben die mit der Veränderung des Wohnumfeldes verbundenen Lagenachteile für die angrenzenden Grundstücke innerhalb des Rahmens, der auf Grundlage der Sozialbindung des Eigentums zu tolerieren ist. Die Belange der Stärkung der verbrauchernahen Versorgung an städtebaulich integrierten Standorten in bisher unterversorgten Bereichen erfordern diese Tolerierung. Ihnen ist vorliegend der Vorrang einzuräumen, um eine innenstadtnahe und

verbrauchernahe Versorgung auch nichtmobiler Bevölkerungsgruppen flächen-
deckend in der Stadt Schöningen zu sichern.

6.5. Öffentliche Auslegung des Planes

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird den Bürgern Möglichkeit zur
Stellungnahme zum Entwurf gegeben.

7. Flächenbilanz

| | |
|---|----------------------|
| Größe des Plangebietes | 8.597 m ² |
| • Sondergebiet Nicht großflächiger Einzelhandel | 6.931 m ² |
| • Straßenverkehrsfläche | 1.666 m ² |

8. Umweltbericht zum Bebauungsplan "Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße" Stadt Schöningen

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-------|
| 8.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes | 23 |
| 8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden | 26 |
| 8.3. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren | 36 |
| 8.4. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt | 37 |
| 8.5. Allgemein verständliche Zusammenfassung | 37 |

8.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziele des Bebauungsplanes:

- Errichtung eines Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m² einschließlich der erforderlichen Stellplätze
- Stärkung der verbrauchernahen Versorgung an einem zentrumsnahen Standort in Schöningen

Inhalt des Bebauungsplanes:

1. Festsetzung eines Sondergebietes für nichtgroßflächige Einzelhandelseinrichtungen zur Errichtung eines Discountmarktes bis zu 800 m² Verkaufsfläche auf einem Grundstück von 6.931 m²
2. Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 bei einem Vollgeschoss und einer Gebäudehöhe von maximal 7,5 Metern, Anordnung der überbaubaren Fläche im Osten des Sondergebietes bei abweichender Bauweise
3. Festsetzung der Flächen für die Stellplätze und einer Lärmschutzwand zur Lärmabschirmung der Anlieferung gegenüber dem reinen Wohngebiet an der Bergstraße
4. Festsetzung einer Anpflanzung von Bäumen (ein Baum je 200 m² versiegelte Fläche)
5. Festsetzung eines Zufahrtbereiches zur Elmstraße
6. Festsetzung der Zulässigkeit von Aufschüttungen

Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

| | |
|--|----------------------|
| Größe des Plangebietes | 8.597 m ² |
| • Sondergebiet Discountmarkt | 6.931 m ² |
| • Straßenverkehrsfläche (Bestand) | 1.666 m ² |
| • überbaubare und versiegelbare Fläche | 5.445 m ² |

Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen, Erhaltung von Erholungsbereichen

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der Auswirkungen des plangegegenständlichen Vorhabens auf die Wohnverhältnisse in den benachbarten Wohngebieten unter Hinzuziehung eines schalltechnischen Gutachtens, Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Schutzgut Artenschutz und Biotop

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatG)

planerische Grundlagen:

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2008), Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Helmstedt, ein wirksamer Landschaftsplan für die Stadt Schöningen besteht nicht.

Ziele des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung geschützter Biotop oder geschützter Landschaftsbestandteile, Vermeidung einer Beeinträchtigung besonders geschützter Tiere, Pflanzen, Vermeidung, Minderung oder Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Das Regionale Raumordnungsprogramm und der Landschaftsrahmenplan setzen keine konkreten landschaftsplanerischen Ziele für das Plangebiet fest.

Art der Berücksichtigung:

Einschätzung des Vorkommens besonders geschützter Pflanzenarten und besonders geschützter Biotop auf Grundlage einer Kartierung der Biotoptypen, Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Plangebiet, Bezifferung des verbleibenden Eingriffs in den Naturhaushalt

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG), Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatG)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "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" (§ 1a Abs.2 BauGB).

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Beurteilung der Böden im Plangebiet, Minimierung der Versiegelung im Plangebiet, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

planerische Grundlagen:

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2008)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und des Grundwassers

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

geordnete Schmutzwasserableitung und -behandlung durch Anschluss an die Kanalisation, Minimierung der Versiegelung auf das erforderliche Maß, geordnete Niederschlagswasserableitung, verbal argumentative Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser, Oberflächengewässer sind nicht betroffen

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatG)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen auf Luftqualität und Klima

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatG)

Ziel des Umweltschutzes:

Schutz und Erhaltung des Landschaftsbildes

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage und ist nicht landschaftsbildwirksam. Das Schutzgut ist daher nicht erkennbar betroffen.

- Schutzgut Kultur und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen: Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDenkSchG)

Ziel des Umweltschutzes: Erhaltung der Kultur und Sachgüter

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

nicht erkennbar betroffen

8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

- Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wurde bisher für Wohnzwecke genutzt. Aufgrund der teilweisen Ausprägung durch begrünte Bereiche und der intensiven Nutzung der Fußwege an der Elmstraße zum Erreichen der Erholungsräume (Volkspark) ist dem Gebiet eine eingeschränkte Relevanz für die Naherholung zu zubilligen.

Vom Gebiet selbst gehen derzeit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch beurteilungsrelevante Emissionen durch Lärm oder Schadstoffe aus. Das Gebiet selbst ist dem Straßenlärm der Bundesstraße B 244 ausgesetzt. Von Süden wirken daher auf das Gebiet erhebliche Lärmimmissionen ein.

• Schutzgut Artenschutz und Biotope

Der Bestand an Biotopen wurde im Juni 2014 aufgenommen. Gleichzeitig wurde eine artenschutzrechtliche Kartierung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Folgende Biotoptypen wurden im Plangebiet festgestellt:



- OED - verdichtete Einzelhausbebauung
- PH - Gärten (überwiegend Vor- und Ziergärten)
- GRA / Scherrasen mit Zier- und BZ - Obstgehölzen
- OVW - Weg befestigt
- OVS - Straße befestigt
- HS - Einzelbaum des Siedlungsbereiches

Die zum Erhebungszeitpunkt vorhandene Bebauung war zweigeschossig mit geneigtem Dach. Die Zier- und Hausgärten waren als Bereiche intensiver Pflege überwiegend durch Scherrasen und Ziergehölze geprägt. Entlang der Bergstraße wurde eine schmal beschnittene Laubgehölzhecke kartiert. Die Flächen zwischen den Gebäuden und der Elmstraße wurden durch großflächige Scherrasenbereiche intensiver Pflege mit kleinen Gehölzbereichen aus Ziergehölzen und einigen jüngeren Kernobstbäumen gebildet. Wesentliche, wertgebende Elemente sind die Einzelgehölze des Siedlungsbereiches im Plangebiet, insbesondere die Reihe Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) mit einem Stammdurchmesser zwischen 0,6 und 0,8 Meter und einem Kronendurchmesser bis zu 18 Metern an der Elmstraße. Östlich der Einmündung des Schäfertores sind zwei Reihen Rosskastanien zwischen der Fahrbahn und dem Fußweg und nördlich des Fußweges vorhanden. Die Baumreihen befinden sich im öffentlichen Straßenraum und sollen erhalten werden. Auf dem Vorhabengrundstück selbst waren fünf Birken (davon zwei zweistämmige Birken) mit einem Stammdurchmesser bis zu ca. 50 cm, ein Ahorn sowie einige kleinere Obst- und Ziergehölze vorhanden. An der Bergstraße befanden sich vier ausgewachsene ca. 40 Jahre alte, geschädigte Pyramideneichen (*Quercus robur fastigiata*), die beseitigt werden mussten.

Die vorstehenden Biotoptypen sind überwiegend von sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Ohne Bedeutung sind die durch Bebauung, Straßen und Wege versiegelten Bereiche. Die Gärten und Scherrasenflächen sind von sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut. Lediglich die Gehölze des Siedlungsbereiches haben eine durchschnittliche Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Kartierung im Juni 2014 durchgeführt (BUNat Dr. Werner Malchau, Schönebeck). Der Gutachter hat im Plangebiet insgesamt 20 Vogelarten, davon 10 Vogelarten als Brutvögel festgestellt.

kommentierte Artenliste

verwendete Abkürzungen: BV - Brutvogel
 BP - Brutpaar
 NG - Nahrungsgast
 UG - Untersuchungsgebiet

- *Rotmilan (Milvus milvus)* - wiederholt fliegend registriert, NG im untersuchten Gebiet
- *Ringeltaube (Columba palumbus)* - im Umfeld des Gebietes mehrere BP, im Gebiet 1 BP wahrscheinlich im Zentralteil
- *Mauersegler (Apus apus)* - regelmäßig bis 20 Exemplare fliegend beobachtet, NG ohne Biotopbindung zum UG
- *Rauchschwalbe (Hirundo rustica)* - bis zu 6 Tiere fliegend registriert, NG ohne Biotopbindung zum UG, in der Gebäudesubstanz wurden keine Nester gefunden
- *Mehlschwalbe (Delichon urbica)* - 2-3 Tiere fliegend festgestellt, NG ohne Biotopbindung zum UG, an den Gebäuden keine Nester
- *Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros)* - wiederholt Nahrung suchend (Jungenfütterung) im UG und vereinzelt singend beobachtet, BV im Ostteil des UG (wohl zur Bergstraße hin)
- *Amsel (Turdus merula)* - häufig im UG und in seinem Umfeld festgestellt, BV in den dichten Gebüschstrukturen im Ostteil, auch in Gehölzen zwischen den Blöcken im Westteil möglicher BV
- *Zaungrasmücke (Sylvia curruca)* - vereinzelt im Mittelteil des Gebietes zwischen den Blöcken rufend registriert, BV im Gebiet
- *Mönchsgrasmücke (Sylvia atricapilla)* - BV in den dichten Gebüschstrukturen im Ostteil, rufend und Junge fütternd beobachtet
- *Zilpzalp (Phylloscopus collybita)* - BV im untersuchten Gebiet, in den Baumstrukturen im Westteil regelmäßig verhört
- *Kohlmeise (Parus major)* - BV mit 2-3 BP im Gebiet (teils wohl an der Bausubstanz)
- *Blaumeise (Parus caeruleus)* - ebenso, aber wohl etwas häufiger
- *Elster (Pica pica)* - NG im untersuchten Gebiet, BV in der näheren Umgebung
- *Rabenkrähe (Corvus corone corone)* - NG im Gebiet, BV in der näheren Umgebung
- *Star (Sturnus vulgaris)* - Futter tragend beobachtet, keine gesicherten Brutnachweise im Gebiet, wohl keine Bruthöhlen in der Baum- und Bausubstanz des UG
- *Haussperling (Passer domesticus)* - im Gebiet regelmäßig zu vernehmen und zu beobachten, BV wohl an der Bausubstanz mit 2-3 BP
- *Buchfink (Fringilla coelebs)* - rufend registriert, Brutplatz wahrscheinlich südlich der Elmstraße auf benachbartem Grundstück, NG im untersuchten Gebiet
- *Girlitz (Serinus serinus)* - eingeflogen ins Gebiet und nach Norden auf Nachbargrundstücke nördlich der Bergstraße ausweichend, hier wohl BV, NG im Gebiet
- *Grünfink (Carduelis chloris)* - vor allem in der Westhälfte registriert, hier sind entlang der Bergstraße auch einige Nadelgehölze vorhanden, die als Brutplatz dienen könnten

- Stieglitz (*Carduelis carduelis*) - NG in den Obstbäumen im Mittelteil des Grundstücks

Bewertung durch den Gutachter:

Die Anzahl der nachgewiesenen Arten entspricht in Anbetracht der Ausstattung und der Größe des Untersuchungsgebietes durchaus den Erwartungen. Nicht auszuschließen ist jedoch, dass nur gelegentlich und/oder zeitweilig im Gebiet auftretende Arten nicht mit erfasst wurden. Als Beispiel sei hier die Bachstelze genannt, die aufgrund der Ausstattung des Gebietes und seines Umfeldes durchaus erwartet werden konnte. Dazu zählen auch ziehende und/oder überwinternde Tiere. Mit Saatkrähe, Dohle und Wacholderdrossel sollten hier exemplarisch drei weitere Wintergastarten hervorgehoben werden, die auch zur Avifauna des Gebietes gehören dürften.

Die ermittelte Artendichte lässt unter Einbeziehung der angrenzenden Randbereiche des Untersuchungsgebietes auf eine mittlere bis gute Ansiedlung von Brutvögeln schließen. Im Planungsraum selbst sind gegenwärtig zehn Arten als Brutvögel belegt. Die in unmittelbarer Nachbarschaft brütenden Arten sind auf jeden Fall als potenzielle Brutvögel einzuschätzen.

Auf der Grundlage der BArtSchV sind alle Vogelarten – soweit nicht streng geschützt - als besonders geschützt eingestuft.

In der nachfolgenden Tabelle sind die bei den Kartierungen im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten, die in der Roten Liste Niedersachsens und Bremens (KRÜGER & NIPKOW (2015) aufgenommen sind, zusammengefasst dargestellt.

Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Arten der Roten Liste Niedersachsens und Bremens und der EUVogelschutzrichtlinie (Anhang I) und deren Status im Untersuchungsgebiet:

| Art | RL Nds. | EU Anh.I | Status UG | RL Niedersachsen - Arten der Roten Liste Niedersachsens und Bremens (KRÜGER & OLTMANN 2007) |
|---|---------|----------|-----------|---|
| Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>) | 2 | + | NG | |
| Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>) | 3 | - | NG | |
| Mehlschwalbe (<i>Delichon urbica</i>) | V | - | NG | V - Vorwarnstufe 3 - gefährdet |
| Star (<i>Sturnus vulgaris</i>) | 3 | - | NG(BV) | 2 - stark gefährdet EU Anh. I - Arten nach |
| Hausperling (<i>Passer domesticus</i>) | V | - | BV | Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie |
| Girlitz (<i>Serinus serinus</i>) | V | - | NG(BV) | BV - Brutvogel NG - Nahrungsgast |

Der Status der aufgeführten Rote-Liste-Arten ist in der betroffenen Region Niedersachsens identisch mit dem Rote-Liste-Status im Bundesland. Insgesamt konnten 6 Arten der Roten Liste Niedersachsens und Bremens (KRÜGER & NIPKOW 2015) nachgewiesen werden. Dabei wurden mit dem Rotmilan (nur fliegend registriert) eine stark gefährdete Art und mit der Rauchschwalbe (ebenfalls nur fliegend registriert) eine gefährdete Art als Nahrungsgäste registriert. Die anderen Rote-Liste-Arten werden in der Vorwarnstufe geführt. Davon ist gegenwärtig nur der Hausperling als Brutvogel im untersuchten Gebiet vertreten. Auch wenn die anderen drei Arten derzeit nur Gaststatus im Untersuchungsraum besitzen, können Girlitz und Star auf

jeden Fall als potenzielle Brutvögel nicht ausgeschlossen werden. Für die Mehlschwalbe sind dagegen Brutvorkommen aufgrund der Bauausführungen der Dachsimse der Wohnblöcke eher unwahrscheinlich. Mit dem Rotmilan (Nahrungsgast) ist auch eine Art der EU-Vogelschutzrichtlinie im Gebiet vertreten. Streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden.

sonstige Arten:

Die Palette der zu prüfenden Arten wurde auf Vogelarten fokussiert. Dennoch wurden die Gegebenheiten im Gebiet auch auf möglicherweise vorhandene weitere Arten, die nach FFH-Richtlinie zu schützen sind und deshalb aus artenschutzrechtlicher Sicht Bedeutung besitzen, untersucht. An Wasserhabitate gebundene Arten (Libellen, Muscheln, Fische) können im Untersuchungsgebiet nicht vorkommen. Ebenso kann das Auftreten der „FFH-Schnecken“ ausgeschlossen werden, da diese Feuchthabitate mit hoher Vegetation bevorzugen. Für das Vorkommen der nach FFH-Richtlinie zu schützenden Schmetterlinge fehlen im untersuchten Gebiet die notwendigen Wirtspflanzen. Auch die „FFH-Käfer“ sind hier nicht zu erwarten. Diese können innerhalb von Ortschaften - so auch in Parkanlagen - auftreten, wenn geeignetes Brutsubstrat (alte, sich zersetzende Bäume bzw. Stieleichen mit besonderer Stammregion) vorhanden ist. Die Baumsubstanz im Gebiet wurde diesbezüglich untersucht. Geeignete Strukturen (vermulmte Baumhöhlen für Eremit, geeignete Stieleichen für Heldbock oder im Boden befindliches Holz mit entsprechenden Zersetzungerscheinungen für den Hirschkäfer) konnten nicht ausgemacht werden. Die anderen xylobionten Käfer in den Anhängen der FFH-Richtlinie sind im Großraum von Helmstedt bzw. auch in Gesamt-Niedersachsen (vergl. <http://www.coleokat.de/de/fhl/>) nicht nachgewiesen.

Die vom Gutachter im Juni 2014 nicht ausgeschlossene Möglichkeit, Fledermausquartiere in der Bausubstanz vorzufinden, konnte durch eine ergänzende Begehung vor dem Abbruch der Gebäude ausgeschlossen werden.

Fortpflanzungsmöglichkeiten für Lurche fehlen im Untersuchungsgebiet. Die Arten nutzen Sommer- bzw. Winterlebensräume. FFH-Arten sind hier jedoch nicht zu erwarten. Das Gebiet ist durch die umliegende Bausubstanz zu isoliert und damit nicht (besser nur in Ausnahmefällen) für wandernde Lurche erreichbar.

- Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist Bestandteil der Landschaftseinheit des Elm. Es befindet sich am östlichen Elmausläufer im Übergang zur Schöninger Mulde.

Die Bodenoberfläche besteht aus Pararendzinen mit einer ca. 20 cm starken Muttererdeschicht über kalkhaltigen, stark verwitterten Gesteinsböden. Seltene oder schützenswerte Bodenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Bodenoberfläche ist geneigt. Die Geländehöhe fällt von 168 müNN im Westen bis zur Ostgrenze mit 159 müNN deutlich ab. Die Böden im Plangebiet sind anthropogen stark überprägt. Die Flächen sind Bestandteil des Siedlungsgebietes und waren bebaut sowie teilweise durch Oberflächenbefestigungen (Wege) versiegelt.

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als:
 - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers;
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als:
 - a) Rohstofflagerfläche,
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung,
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind bezüglich ihrer natürlichen Funktionen aufgrund der anthropogenen Überprägung erheblich eingeschränkt. Sie bieten aufgrund ihrer Ausprägung in den unversiegelten Bereichen dennoch eine geeignete Lebengrundlage für Flora und Fauna. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind die Flächen aufgrund der starken anthropogenen Überprägung von geringer Bedeutung.

Ihre Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind aufgrund des geringen Puffer- und Stoffumwandlungsvermögens und des geringen Schutzes des Grundwassers nur gering.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durch die anthropogene Überprägung beeinträchtigt.

Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund der Geringwertigkeit der Böden und der anthropogenen Überprägung in Bezug auf das Ertragspotential für landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt. Die Flächen sind nicht als Rohstofflagerflächen verzeichnet. Eine besondere Erholungseignung besteht aufgrund der auf das Gebiet einwirkenden Störungen durch die B 244 nicht. Im Hinblick auf sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzung weisen die Böden aufgrund der vorhandenen siedlungsintegrierten Lage eine gute Eignung auf. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die durch Versiegelung veränderten Böden von sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und die stark anthropogen überprägten noch unversiegelten Bereiche von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sind.

- Schutzgut Wasser

Das Schutzgut der Oberflächengewässer ist im Plangebiet nicht betroffen. Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser:

Das Plangebiet ist Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassergewinnung. Eine Nutzung des Grundwassers zur Trinkwassergewinnung findet derzeit nicht statt. Das Plangebiet ist Bestandteil des zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches der Stadt Schöningen. Das Grundwasser im Plangebiet ist aufgrund des Abstandes von

der Bodenoberfläche und der Bodeneigenschaften nur gering geschützt. Es liegt eine geringe Grundwasserneubildungsrate vor. Stark grundwassergeprägte Vegetationsbereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass keine intensiven Wechselbeziehungen zum Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes bestehen. Insgesamt stellt das Grundwasser ein Wert- und Funktionselement von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt dar.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Schöningen in einem allseits von bebauten Flächen umgebenen Bereich. Es ist daher nicht landschaftsbildwirksam. Das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht erheblich betroffen.

- Schutzgut Klima

Das Plangebiet gehört zum Großklima des mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge ca. 520 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei mäßigen Windgeschwindigkeiten. Das Plangebiet gehört als Bestandteil des Siedlungsbereiches kleinflächig dem Siedlungsklimatop an. Aufgrund der lockeren Bebauung und der topografischen Lage bestehen keine wesentlichen Überwärmungsbereiche. Das Gebiet ist kein Bestandteil ausgeprägter Luftleitbahnen.

- Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es liegen bezogen auf die Planfläche keine Hinweise auf schützenswerte kulturhistorisch bedeutsame Objekte vor. Weiterhin ist das Areal nicht als Bodendenkmalverdachtsfläche hervorgehoben.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die deren Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen erheblich erhöhen, sind nicht erkennbar.

- a) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

In den unter Punkt a) dargelegten Ausgangszustand wird durch die Realisierung des Vorhabens eingegriffen. Der Eingriff betrifft die Schutzgüter Mensch, Artenschutz und Biotope, Boden und Grundwasser. Der Eingriff wurde in der Begründung unter Punkt 6.3. nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages beziffert.

Die Eingriffe durch das Vorhaben werden nachfolgend schutzgutbezogen beschrieben.

- Schutzgut Mensch

Durch die Errichtung eines Discountmarktes entsteht Lärm durch die Zu- und Abfahrtsverkehre zum Parkplatz, durch Lüftungsaggregate und durch die Anlieferung als die wesentlichen Emissionsquellen. Schutzwürdige Wohnbebauung befindet sich

nördlich, östlich, westlich und südlich des Plangebietes. Die umliegende Wohnbebauung ist nach planerischer Beurteilung zunächst als allgemeines Wohngebiet eingestuft worden. Auf Grundlage des Beschlusses des Verwaltungsgerichtes Braunschweig vom 12.01.2016 ist der nördlich an der Bergstraße angrenzenden Bebauung der Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes zu zubilligen.

Für das Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose (Schallschutzbüro Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen vom 15.02.2019) erarbeitet, die nachweist, dass bei einer entsprechenden Betriebsführung und bei Errichtung einer Lärmschutzwand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Wohnnutzungen auf den angrenzenden Grundstücken vermieden werden. Der Schallgutachter weist nach, dass die Richtwerte der TA Lärm für die allgemeinen und reinen Wohngebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft an allen Immissionsorten eingehalten werden. Die Richtwerte der TA Lärm entsprechen in Bezug auf reine und allgemeine Wohngebiete den Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005, die die maßgebliche Beurteilungsgrundlage für städtebauliche Planungen darstellt. Erfahrungen an anderen Vorhabenstandorten haben gezeigt, dass die Annahmen des Gutachters, die auf einem worst-case-Fall beruhen, in der Umsetzung der Planung nicht erreicht werden und die tatsächlich messbaren Werte meist geringer sind.

Weiterhin maßgebend ist die Einhaltung der in der schalltechnischen Untersuchung vorgegebenen Betriebszeiten. Die Anlieferung darf nur im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen. Der Parkplatz darf nur am Tage von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr genutzt werden und die durch den Gutachter angenommenen Schalleistungspegel der Außenschallquellen (dies sind die Kühl und Lüftungsaggregate) dürfen nicht überschritten werden. Die vorstehenden Betriebsbedingungen sind im Rahmen der Bau- und Betriebsgenehmigung festzulegen.

Bewertung: In Auswertung der schalltechnischen Berechnungen wird festgestellt, dass sich die bestehende Immissionssituation für die benachbarten Wohnnutzungen gegenüber dem Bestand, der nur mit sehr geringen gebietstypischen Störungen verbunden ist, deutlich verändern wird. Die Verschlechterung bleibt jedoch innerhalb der für den jeweiligen Baugebietstyp anzunehmenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005. Der Störgrad ist als gebietstypisch hinzunehmen.

Durch den dem plangegegenständlichen Vorhaben zu zurechnenden Verkehr auf öffentlichen Straßen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung schützenswerter Belange zu rechnen.

Die Erholungs- und Nutzungsfunktion des Gebietes für die Umgebung ist betroffen. Die wesentlichen Fußwege um das Plangebiet bleiben erhalten. Insbesondere der zum Erreichen der Erholungsbereiche genutzte Fußweg an der Elmstraße ist einschließlich der Baumbepflanzung nicht von der Planung betroffen. Gleichwohl ändert sich das Umfeld des Fußweges durch die Einordnung von Stellplätzen in der unmittelbaren Nähe und die Aufschüttung des Geländes im Osten des Plangebietes. Der das Plangebiet querende Fußweg bleibt als öffentliche Fußwegeverbindung nicht erhalten. Eine Möglichkeit zur Querung von Süd nach Nord ist gegeben, da der Discountmarkt von der Bergstraße und von der Elmstraße aus erreichbar sein soll.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen können bis auf die Bäume an der Elmstraße voraussichtlich nicht erhalten werden. Hochwertige Biotoptypen sind vom Verlust nicht betroffen. Lediglich die Bäume des Siedlungsbereiches, überwiegend Birken, ein Ahorn und vier Pyramideneichen sind von durchschnittlicher Wertigkeit für das Schutzgut. Die Erhaltung einer Hecke unmittelbar an der Bergstraße wird angestrebt. Dies wurde jedoch nicht verbindlich festgesetzt. Der Eingriff in das Schutzgut ist aufgrund des Verlustes des Baumbestandes erheblich. Der Bebauungsplan setzt eine Bepflanzung des Plangebietes mit groß- oder mittelkronigen Bäumen fest. Je 200 m² versiegelte Fläche ist ein Baum anzupflanzen. Bei einer maximalen Ausnutzung der möglichen Versiegelung sind 28 Bäume neu anzupflanzen. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut weitgehend kompensiert.

Trotz der Erhaltung der Bäume am der Elmstraße ist die Umsetzung der Planung mit einer Beeinträchtigung der faunistischen Bedeutung des Gebietes verbunden. Durch die Beseitigung der Gehölze gehen Brutstätten für Vögel verloren, die Bedeutung des Gebietes auch für Nahrungsgäste wird vermindert. Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen sind die Anbringung von Nistkästen vorgesehen, langfristig sollen die Bäume durch die festgesetzten Neupflanzungen ersetzt werden. Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten sind nicht betroffen.

- Schutzgut Boden

Es erfolgt ein Eingriff in die Bodenfunktion durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen. Der Versiegelungsgrad im Sondergebiet steigt von bisher 1.243 m² für Gebäude und 472 m² für Wege (gesamt 1.715 m²) auf insgesamt ca. 5.545 m² für die Baukörper und Stellplätze. Der Verlust der Bodenoberfläche ist nicht reversibel sondern dauerhaft. Er betrifft teilweise Böden, die dem Siedlungsbereich zu zuordnen sind und anthropogen stark überprägt sind und teilweise Flächen, die von geringer Wertigkeit für das Schutzgut Boden, jedoch derzeit unversiegelt sind. Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes nicht weiter verringert oder ausgeglichen werden, wenn die geplante Nutzung realisiert werden soll. Er wird extern auf dem Grundstück Hötensleber Straße 22 durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensiert.

- Schutzgut Wasser

Die Umsetzung des Vorhabens verursacht einen geringen Eingriff in das Schutzgut Grundwasser. Durch die Errichtung des Vorhabens wird die versiegelte Fläche zunehmen. Eine Niederschlagswasserversickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Niederschlagswasserversickerungsrate wird sich damit im Plangebiet verringern. Das Plangebiet leistet aufgrund der Untergrundverhältnisse derzeit nur einen geringen Beitrag zur Grundwasseranreicherung. Der Eingriff bleibt daher gering.

- Schutzgut Luft / Klima

Mit der Erhöhung des Versiegelungsgrades wird sich das Kleinklima geringfügig verändern (Erwärmung der Luft über asphaltierten / betonierte Flächen).

Der Markt verursacht durch die hohe Anzahl zu erwartender Fahrzeugbewegungen punktuell größere Schadstoffbelastungen der Luft durch Autoabgase. Die Auswirkungen bleiben jedoch auf das Plangebiet selbst begrenzt. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgeprägten Luftaustauschbahn. Großräumige Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist aufgrund der innerörtlichen Lage nicht landschaftsbildwirksam. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Erhöhung der Eingriffe durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die erheblich über den vorstehend dargelegten Eingriffsumfang hinausgehen, ist nicht erkennbar.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

1. Festsetzungen im Bebauungsplan

- Umgrenzung der überbaubaren Flächen mit Bezug auf das konkrete Vorhaben, so dass eine abschirmende Wirkung der Baukörper bezüglich der Lärmemissionen eintritt
- Festsetzung einer Lärmschutzwand nördlich der Anlieferung zur Bergstraße
- Begrenzung der Höhenentwicklung zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Festsetzung, dass je 200 m² versiegelter Grundfläche ein einheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm in einem Meter Höhe über dem Wurzelansatz anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist, je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² vorzusehen
- externe Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt durch Entsiegelung von Flächen u. Bepflanzung durch Gehölze auf dem Grundstück Hötensleber Straße 22

2. Durchführung artenschutzrechtlicher Maßnahmen

Eine Beseitigung von Gehölzen und sonstigen Habitatstrukturen, die eine Eignung als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte geschützter Arten aufweisen, ist nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten zulässig.

Als Ausgleich für den Verlust möglicher Bruthöhlen sind folgende Nisthilfen anzubringen: 6 Nistkästen für Kohlmeise bzw. Haussperling, davon 4 am Discountmarkt, 2 Nistkästen für Stare an den Straßenbäumen, 2 Nistkästen für Blaumeisen, davon einer am Discountmarkt, 2 Nistkästen für Hausrotschwanz, 4 Fledermauskästen. Sollten sich aus artenschutzrechtlichen Gründen bei der Durchführung der Baumaßnahmen Hindernisse abzeichnen, so sollte Kontakt zum Geschäftsbereich Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz beim Landkreis Helmstedt aufgenommen

werden, der die Aufgaben der Unteren Naturschutzbehörde wahrnimmt, um das dann erforderliche Vorgehen abzustimmen.

3. Beauftragung im Baugenehmigungsverfahren

Die Anlieferung darf nur im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen. Der Parkplatz darf nur am Tage von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr genutzt werden und die durch den Gutachter angenommenen Schalleistungspegel der Außenschallquellen (dies sind die Kühl und Lüftungsaggregate) dürfen nicht überschritten werden.

c) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wie bereits in der Begründung unter den allgemeinen Planungszielen dargelegt, wurden alternative Standorte geprüft.

Nullvariante:

Der Discountmarkt Hoiersdorfer Straße wurde bereits geschlossen, der Markt an der Hötensleber Straße verbleibt am Standort und wird nicht erweitert, da eine Erweiterung am bestehenden Standort nicht möglich ist. Dies hätte zur Folge, dass der Markt im Wettbewerb mit anderen Märkten und im wirtschaftlichen Betrieb deutliche Nachteile aufweisen würde, die die Wettbewerbsfähigkeit erheblich schwächen. Eine Schließung des Marktes wäre nicht auszuschließen. Die mangelhafte Versorgung der Bevölkerung mit fußläufig erreichbaren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich der Baugebiete im Nordwesten des Zentrums würde nicht behoben. Der Eingriff in den Naturhaushalt im Plangebiet würde jedoch geringer ausfallen, da eine Bebauung nur mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig wäre.

alternative Standorte:

Die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Discountmarktes sind eine Lage im Siedlungsbereich von Schöningen mit einer möglichst hohen Anzahl von Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich und die Lage an einer Hauptverkehrsstraße. Die Lage an einer Hauptverkehrsstraße dient einerseits der möglichst konfliktarmen Erschließung des Gebietes, andererseits ist sie erforderlich, um einen im Wettbewerb der Anbieter dauerhaft funktionsfähigen Standort zu entwickeln. In den geeigneten Lagen sind innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches von Schöningen keine weiteren Flächen vorhanden, die die für einen Discountmarkt erforderliche Größe aufweisen. Alternativen wurden im Rahmen der 18.Änderung des Flächennutzungsplanung untersucht, auf die verwiesen wird.

8.3. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner, voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die beeinträchtigten Schutzgüter und auf besondere Empfindlichkeiten der Schutzgüter. Erhebliche Lücken der Kenntnis von Auswirkungen sind nicht erkennbar, da aus vergleichbaren Planvorhaben der Ansiedlung von Discountmärkten die zu typisierenden Auswirkungen bekannt sind.

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte durch eine örtliche Bestandsaufnahme im Juni 2014. Zum gleichen Zeitpunkt wurde auch die Fauna durch einen Fachgutachter untersucht. Der Fachgutachter weist darauf hin, dass unter den gegebenen Beobachtungsbedingungen mit nur zwei Kontrolltagen trotz mehrerer Stunden Aufenthalt im Gebiet keine Kompletterfassung der Avifauna möglich ist. Erschwerte Bedingungen durch voll belaubte Bäume limitieren das Beobachtungsergebnis ebenfalls. Zudem wäre eine Optimierung des Zeitraumes der Beobachtungen über die gesamte Brutperiode hinweg deutlich günstiger. Trotzdem kann in Anbetracht der geringen Gebietsgröße und der guten Übersichtlichkeit des Gebietes von einer relativ vollständigen Erfassung der im Gebiet vorkommenden Arten ausgegangen werden.

8.4. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der externen Kompensation nach Umsetzung des Vorhabens im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen
- Überwachungsmaßnahmen des Lärmschutzes: ein Jahr nach Betriebsaufnahme des Objektes und auf Anforderung der unteren Immissionsschutzbehörde auch zu späteren Zeitpunkten sind Lärmmessungen durchzuführen. Sollte eine Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 - die gleichzeitig die maßgeblichen Richtwerte der TA- Lärm darstellen - eintreten, so ist entweder durch eine Einschränkung der Nutzung der Stellplatzanlage, die die wesentliche Emissionsquelle darstellt, oder durch die Verlängerung der Lärmschutzwand die Einhaltung der Richtwerte zu gewährleisten.

8.5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan dient der Ansiedlung eines Discountmarktes mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche und der hierfür vorgesehenen Stellplätze.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird erheblich in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eingegriffen. Der Eingriff betrifft die Schutzgüter Mensch, Artenschutz und Biotope, Boden und Grundwasser. Der Eingriff wurde in der Begründung unter Punkt 6.3. nach dem Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages beziffert.

Die Eingriffe durch das Vorhaben werden nachfolgend schutzgutbezogen beschrieben.

- Schutzgut Mensch

Durch die Errichtung eines Discountmarktes entsteht Lärm durch die Zu- und Abfahrtsverkehre zum Parkplatz, durch Lüftungsaggregate und durch die Anlieferung als die wesentlichen Emissionsquellen. Schutzwürdige Wohnbebauung befindet sich nördlich, östlich, westlich und südlich des Plangebietes.

Für das Vorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose (Schallschutzbüro Ulrich Diete, Bitterfeld-Wolfen vom 15.02.2019) erarbeitet, die nachweist, dass bei einer

entsprechenden Betriebsführung und bei Errichtung einer Lärmschutzwand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Wohnnutzungen auf den angrenzenden Grundstücken vermieden werden. Der Schallgutachter weist nach, dass die Richtwerte der TA Lärm für die allgemeinen und reinen Wohngebiete in der unmittelbaren Nachbarschaft an allen Immissionsorten eingehalten werden. Die Richtwerte der TA Lärm entsprechen in Bezug auf reine und allgemeine Wohngebiete den Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005, die die maßgebliche Beurteilungsgrundlage für städtebauliche Planungen darstellt.

Weiterhin maßgebend ist die Einhaltung der in der schalltechnischen Untersuchung vorgegebenen Betriebszeiten. Die Anlieferung darf nur im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen. Der Parkplatz darf nur am Tage von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr genutzt werden und die durch den Gutachter angenommenen Schalleistungspegel der Außenschallquellen (dies sind die Kühl und Lüftungsaggregate) dürfen nicht überschritten werden. Die vorstehenden Betriebsbedingungen sind im Rahmen der Bau- und Betriebsgenehmigung festzulegen.

Bewertung: In Auswertung der schalltechnischen Berechnungen wird festgestellt, dass sich die bestehende Immissionssituation für die benachbarten Wohnnutzungen gegenüber dem Bestand, der nur mit sehr geringen gebietstypischen Störungen verbunden ist, deutlich verändern wird. Die Verschlechterung bleibt jedoch innerhalb der für den jeweiligen Baugebietstyp anzunehmenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005. Der Störgrad ist als gebietstypisch hinzunehmen.

Durch den dem plangegegenständlichen Vorhaben zuzurechnenden Verkehr auf öffentlichen Straßen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung schützenswerter Belange zu rechnen.

Die Erholungs- und Nutzungsfunktion des Gebietes für die Umgebung ist betroffen. Die wesentlichen Fußwege um das Plangebiet bleiben erhalten. Insbesondere der zum Erreichen der Erholungsbereiche genutzte Fußweg an der Elmstraße ist einschließlich der Baumbepflanzung nicht von der Planung betroffen. Gleichwohl ändert sich das Umfeld des Fußweges durch die Einordnung von Stellplätzen in der unmittelbaren Nähe und die Aufschüttung des Geländes im Osten des Plangebietes. Der das Plangebiet querende Fußweg bleibt als öffentliche Fußwegeverbindung nicht erhalten. Eine Möglichkeit zur Querung von Süd nach Nord ist gegeben, da der Discountmarkt von der Bergstraße und von der Elmstraße aus erreichbar sein soll.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen können bis auf die Bäume an der Elmstraße nicht erhalten werden. Hochwertige Biotoptypen sind vom Verlust nicht betroffen. Lediglich die Bäume des Siedlungsbereiches, überwiegend Birken, ein Ahorn und vier Pyramidenpappeln sind von durchschnittlicher Wertigkeit für das Schutzgut. Der Eingriff in das Schutzgut ist aufgrund des Verlustes des Baumbestandes erheblich. Der Bebauungsplan setzt eine Bepflanzung des Plangebietes mit groß- oder mittelkronigen Bäumen fest. Je 200 m² versiegelte Fläche ist ein Baum anzupflanzen. Bei einer maximalen Ausnutzung der möglichen Versiegelung sind 28 Bäume neu anzupflanzen. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut weitgehend kompensiert.

Trotz der Erhaltung der Bäume am der Elmstraße ist die Umsetzung der Planung mit einer Beeinträchtigung der faunistischen Bedeutung des Gebietes verbunden. Durch die Beseitigung der Gehölze gehen Brutstätten für Vögel verloren, die Bedeutung

des Gebietes auch für Nahrungsgäste wird vermindert. Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen sind die Anbringung von Nistkästen vorgesehen, langfristig sollen die Bäume durch die festgesetzten Neupflanzungen ersetzt werden. Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten sind nicht betroffen.

- Schutzgut Boden

Es erfolgt ein Eingriff in die Bodenfunktion durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen. Der Versiegelungsgrad im Sondergebiet steigt von bisher 1.243 m² für Gebäude und 472 m² für Wege (gesamt 1.715 m²) auf insgesamt ca. 5.545 m² für die Baukörper und Stellplätze. Der Verlust der Bodenoberflächen ist nicht reversibel sondern dauerhaft. Er betrifft teilweise Böden, die dem Siedlungsbereich zuzuordnen sind und anthropogen stark überprägt sind und teilweise Flächen, die von geringer Wertigkeit für das Schutzgut Boden, jedoch derzeit unversiegelt sind. Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes nicht weiter verringert oder ausgeglichen werden, wenn die geplante Nutzung realisiert werden soll. Er wird extern auf dem Grundstück Hötensleber Straße 22 durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensiert.

- Schutzgut Wasser

Die Umsetzung des Vorhabens verursacht einen geringen Eingriff in das Schutzgut Grundwasser. Durch die Errichtung des Vorhabens wird die versiegelte Fläche zunehmen. Eine Niederschlagswasserversickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Niederschlagswasserversickerungsrate wird sich damit im Plangebiet verringern. Das Plangebiet leistet aufgrund der Untergrundverhältnisse derzeit nur einen geringen Beitrag zur Grundwasseranreicherung. Der Eingriff bleibt daher gering.

- Schutzgut Luft / Klima

Mit der Erhöhung des Versiegelungsgrades wird sich das Kleinklima geringfügig verändern (Erwärmung der Luft über asphaltierten / betonierte Flächen). Der Markt verursacht durch die hohe Anzahl zu erwartender Fahrzeugbewegungen punktuell größere Schadstoffbelastungen der Luft durch Autoabgase. Die Auswirkungen bleiben auf das Plangebiet selbst begrenzt. Bereits in einem Abstand von wenigen Metern sind die Schadstoffbelastungen als nicht mehr erheblich einzustufen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer ausgeprägten Luftaustauschbahn. Großräumige Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist aufgrund der innerörtlichen Lage nicht landschaftsbildwirksam. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Erhöhung der Eingriffe durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die erheblich über den vorstehend dargelegten Eingriffsumfang hinausgehen, ist nicht erkennbar.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Festsetzungen im Bebauungsplan

- Umgrenzung der überbaubaren Flächen mit Bezug auf das konkrete Vorhaben, so dass eine abschirmende Wirkung der Baukörper bezüglich der Lärmemissionen eintritt
- Festsetzung einer Lärmschutzwand nördlich der Anlieferung zur Bergstraße
- Begrenzung der Höhenentwicklung zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Festsetzung, dass je 200 m² versiegelter Grundfläche ein einheimischer mittel- oder großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm in einem Meter Höhe über dem Wurzelansatz anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist, je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² vorzusehen
- externe Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt durch Entsiegelung von Flächen u. Bepflanzung durch Gehölze auf dem Grundstück Hötensleber Straße 22

Durchführung artenschutzrechtlicher Maßnahmen

Eine Beseitigung von Gehölzen und sonstigen Habitatstrukturen, die eine Eignung als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte geschützter Arten aufweisen, ist nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten zulässig.

Als Ausgleich für den Verlust möglicher Bruthöhlen sind folgende Nisthilfen anzubringen: 6 Nistkästen für Kohlmeise bzw. Haussperling, davon 4 am Discountmarkt, 2 Nistkästen für Stare an den Straßenbäumen, 2 Nistkästen für Blaumeisen, davon einer am Discountmarkt, 2 Nistkästen für Hausrotschwanz, 4 Fledermauskästen. Sollten sich aus artenschutzrechtlichen Gründen bei der Durchführung der Baumaßnahmen Hindernisse abzeichnen, so sollte Kontakt zum Geschäftsbereich Abfallwirtschaft, Wasser und Umweltschutz beim Landkreis Helmstedt aufgenommen werden, der die Aufgaben der Unteren Naturschutzbehörde wahrnimmt, um das dann erforderliche Vorgehen abzustimmen.

Beauftragung im Baugenehmigungsverfahren

Die Anlieferung darf nur im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr erfolgen. Der Parkplatz darf nur am Tage von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr genutzt werden und die durch den Gutachter angenommenen Schalleistungspegel der Außenschallquellen (dies sind die Kühl und Lüftungsaggregate) dürfen nicht überschritten werden.

in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wie bereits in der Begründung unter den allgemeinen Planungszielen dargelegt, wurden alternative Standorte geprüft.

Nullvariante:

Der Discountmarkt Hoiersdorfer Straße wurde bereits geschlossen, der Markt an der Hötensleber Straße verbleibt am Standort und wird nicht erweitert, da eine Erweiterung am bestehenden Standort nicht möglich ist. Dies hätte zur Folge, dass der Markt im Wettbewerb mit anderen Märkten und im wirtschaftlichen Betrieb deutliche Nachteile aufweisen würde, die die Wettbewerbsfähigkeit erheblich schwächen. Eine Schließung des Marktes wäre nicht auszuschließen. Die mangelhafte Versorgung der Bevölkerung

mit fußläufig erreichbaren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich der Baugebiete im Nordwesten des Zentrums würde nicht behoben. Dies führt zu erhöhten Fahrzeugbewegungen und damit zu erhöhtem Schadstoffausstoß durch den Einkaufsverkehr. Der Eingriff in den Naturhaushalt im Plangebiet würde jedoch deutlich geringer ausfallen, da eine Bebauung nur mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig wäre.

alternative Standorte:

Die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Discountmarktes sind eine Lage im Siedlungsbereich von Schöningen mit einer möglichst hohen Anzahl von Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich und die Lage an einer Hauptverkehrsstraße. Die Lage an einer Hauptverkehrsstraße dient einerseits der möglichst konfliktarmen Erschließung des Gebietes, andererseits ist sie erforderlich, um einen im Wettbewerb der Anbieter dauerhaft funktionsfähigen Standort zu entwickeln. In den geeigneten Lagen sind innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches von Schöningen keine weiteren Flächen vorhanden, die die für einen Discountmarkt erforderliche Größe aufweisen. Alternativen bestehen somit nur an den Ortseingängen. Die Alternativstandorte wären mit erheblich größeren Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Sie weisen deutlich weniger Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich auf und wurden daher verworfen.

Schöningen, Oktober 2019