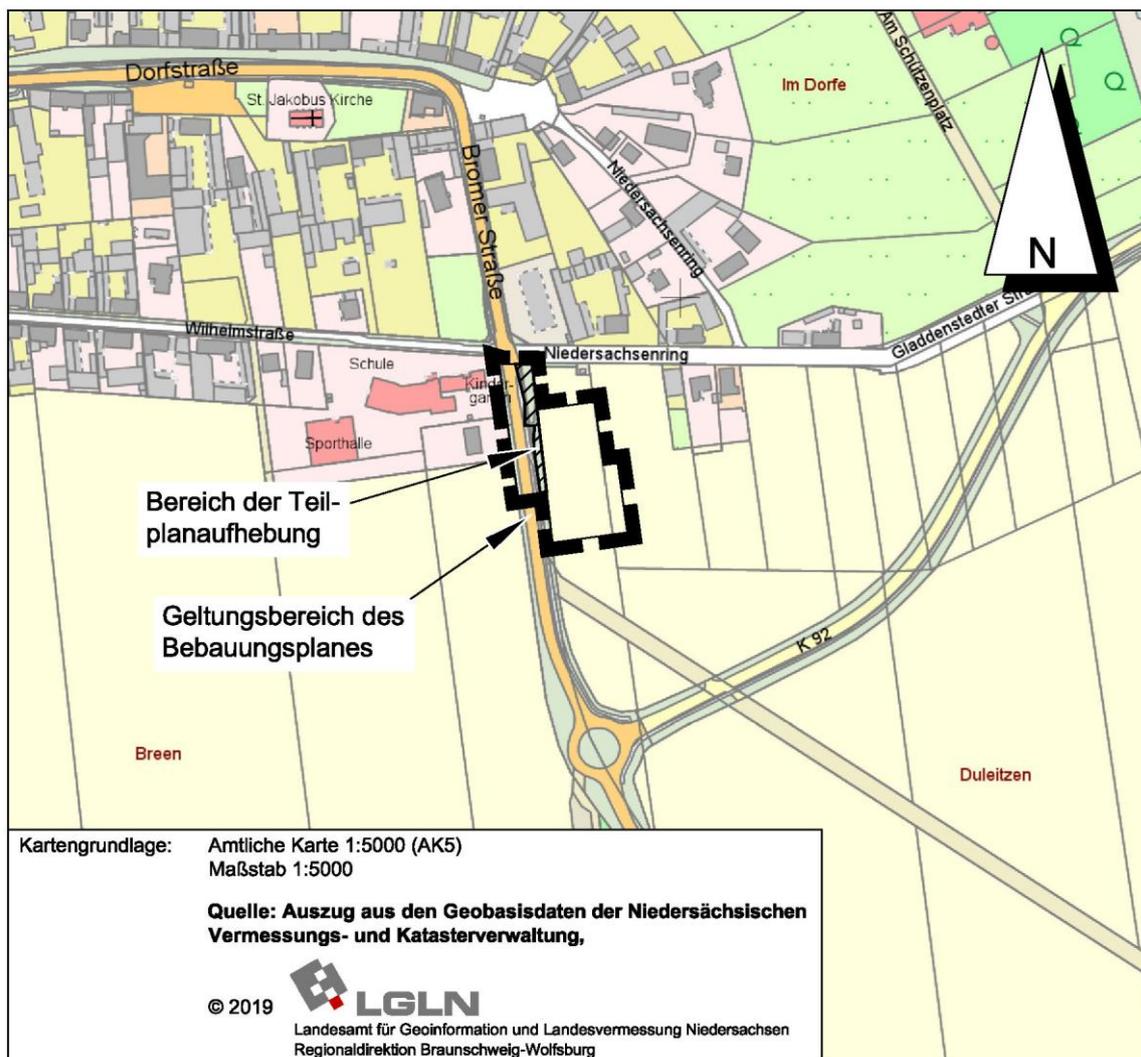


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
8.5.2020			

STADT WITTINGEN,
ORTSCHAFT RADENBECK
BEBAUUNGSPLAN RADENBECK NR. 5
„SB – DISCOUNTMARKT RADENBECK“
MIT TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES RADENBECK NR. 1
„DULEITZEN UMGEHUNG K 23“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Wittingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Radenbeck Nr. 5 „SB-Discountmarkt Radenbeck“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortschaft Radenbeck östlich der Bundesstraße 244. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt. Die Fläche zwischen Planbereich und dem nördlich verlaufenden Niedersachsenring wird nicht einbezogen, weil der Landwirt als Eigentümer sie weiter für eigene Zwecke benötigt.

1.3 Teilplanaufhebung

Der Bebauungsplan Radenbeck Nr. 1 „Duleitzen Umgehung K 23“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplan zu einem kleinen Teil überdeckt und insoweit aufgehoben. Der betroffene Bereich wird auf der Planzeichnung dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig, zu dem die Stadt Wittingen gehört, stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zeichnerisch aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dar. Der Zweck eines Vorbehaltsgebietes ist grundsätzlich beachtlich; es kann aber in Abwägungsentscheidungen abgewichen werden.

Die Ziele und Grundsätze zum großflächigen Einzelhandel sind für den vorliegenden Bebauungsplan nicht beachtlich, weil die Schwelle zur Großflächigkeit nicht überschritten wird.

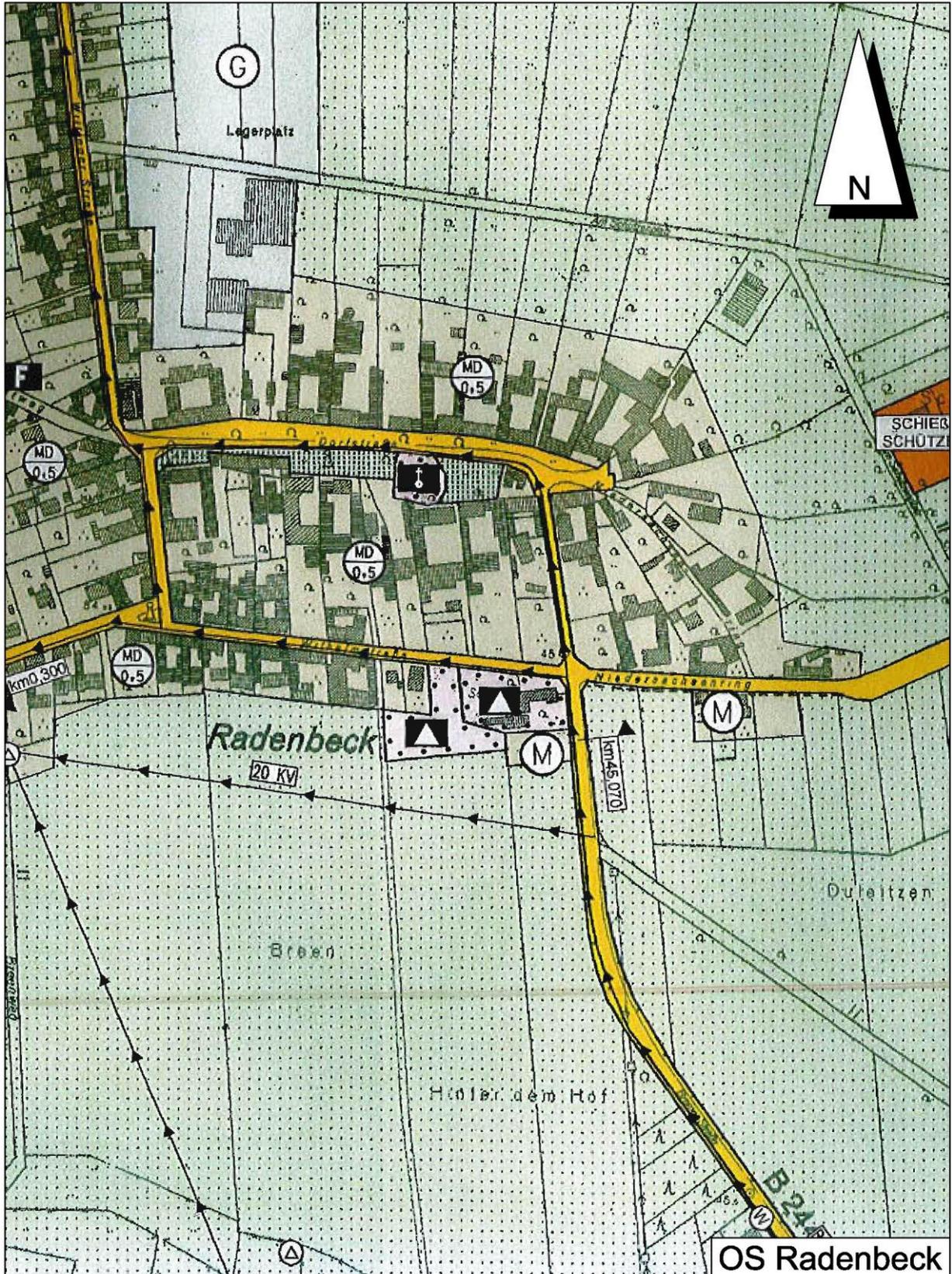
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen stellt für den Bereich dieses Bebauungsplanes bislang eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Parallel zu diesem Bebauungsplan wird er einer 48. Änderung unterzogen, nach der hier zukünftig ein Sondergebiet für Lebensmittel-Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m² dargestellt wird. Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan sowie die 48. Änderung werden jeweils im Folgenden dargestellt.

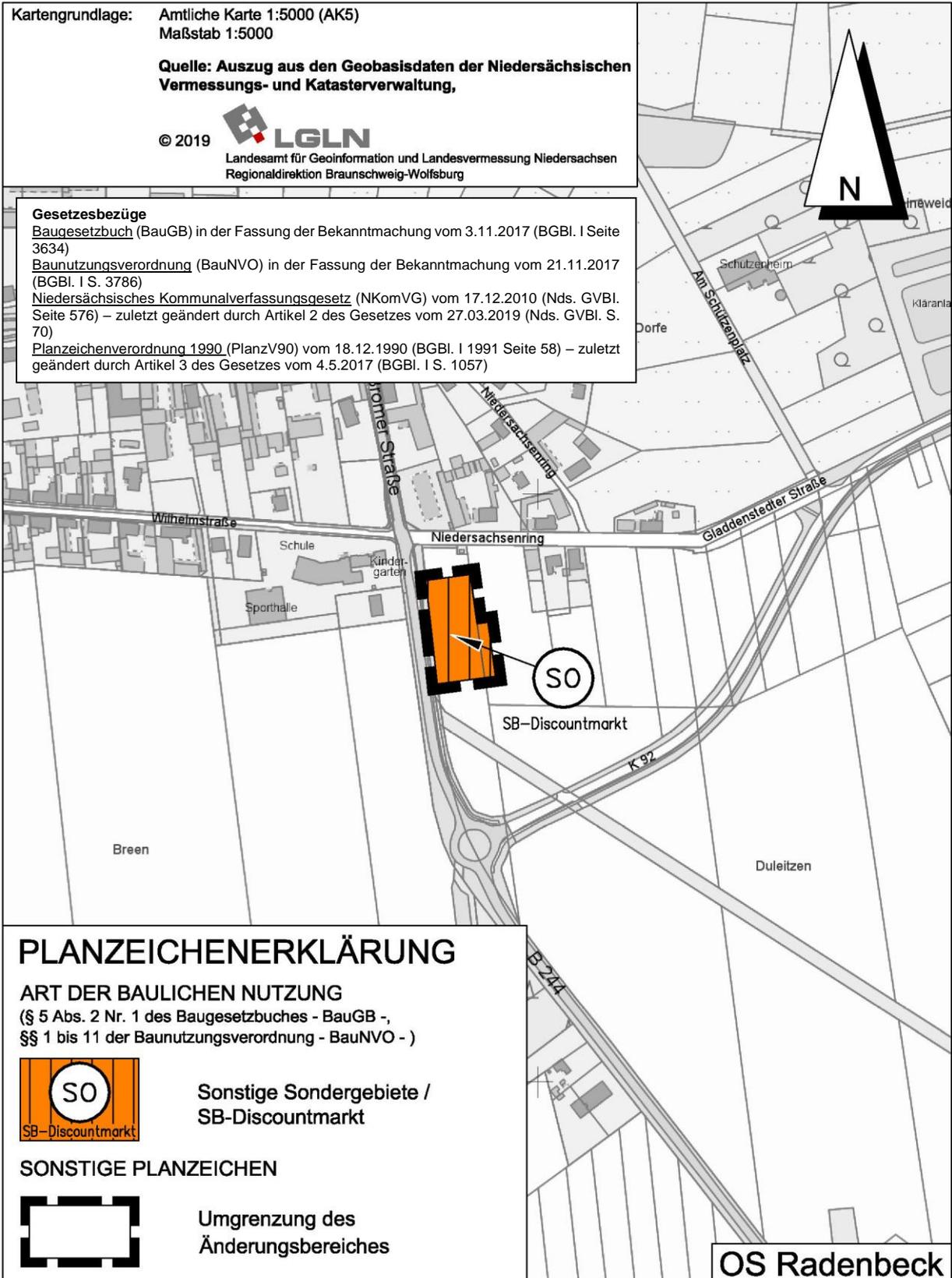
2.3 Natur und Landschaft

Der Zustand von Natur und Landschaft wird im Umweltbericht beschrieben, der vom Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim, erarbeitet wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



Flächennutzungsplan, 48. Änderung, M 1 : 5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diesen Bebauungsplan soll die Ansiedlung eines SB-Discountmarktes ermöglicht werden, der die Nahversorgung der Bevölkerung in Radenbeck mit Gütern des allgemeinen täglichen Grundbedarfs sicherstellen soll.

Die Belange der Raumordnungsplanung werden aufgrund der Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf unter 800 m² beachtet.

Der Planbereich stellt nur einen sehr kleinen Anteil des erheblich größeren Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft dar, so dass diesem Belang weiterhin ausreichend Raum gegeben wird. Dem Belang der Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird für den Planbereich dagegen der Vorrang eingeräumt.

Die Anforderungen der Raumordnungsplanung werden somit erfüllt.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet für einen SB-Discountmarkt festgesetzt, wie es der geplanten Nutzung entspricht. Eine andere Nutzungsfestsetzung erscheint hier nicht sinnvoll. Diese Fläche soll ausdrücklich nur für den einen genannten Zweck zur Verfügung gestellt werden, weil die geplante Nutzung in besonderem Maße im öffentlichen Interesse liegt. Die Ausweisung eines allgemein nutzbaren Baugebietes würde diesem Ziel widersprechen. Beispielsweise ein Mischgebiet wäre nicht zielführend, weil dann hier eine Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe verwirklicht werden müsste, für die an dieser Stelle kein Bedarf besteht. Die ausdrücklich gewollte Beschränkung auf eine Nutzung ausschließlich durch einen Lebensmittelmarkt rechtfertigt die Darstellung als Sondergebiet, weil es sich insofern entsprechend der Forderung des § 11 (1) BauNVO von allgemein nutzbaren Baugebieten wesentlich unterscheidet.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine Bebauung, die der Zweckbestimmung des Gebietes angemessen ist. Die Verkaufsfläche für den SB-Discountmarkt wird über die Festlegung einer zulässigen Grundfläche hinaus begrenzt, um sicherzustellen, dass raumordnerische Belange hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung außerhalb des eigenen Versorgungsbereiches nicht gefährdet werden.

Die zulässige Grundfläche soll durch Stellplätze und ihre Zufahrten auch über das grundsätzliche Maß von 50 % hinaus überschritten werden dürfen, weil ein Markt einen im Verhältnis zur Gebäudefläche erheblich höheren Bedarf an Stellplätzen hat als ein übliches Grundstück. Insofern wird von der Ausnahmemöglichkeit des § 19 (4) Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht. Anderenfalls müsste die zulässige Grundfläche unnötig hoch festgesetzt werden, um mit der allgemeinen 50 %-Überschreitung der festgesetzten Grundfläche auskommen zu können. Dies ist aber städtebaulich unerwünscht, weil dann größere, eben unerwünschte Baumassen entstehen könnten und viel größere überbaubare Flächen ausgewiesen werden müssten, um diese größere Grundfläche zu ermöglichen. Damit würde das städtebauliche Ziel, den Standort und die begrenzte Größe des Marktgebäudes zu bestimmen, unterlaufen. Insgesamt entspricht das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung einer Grundflächenzahl von 0,4.

Die Begrenzung der Bauhöhe soll eine Anpassung an die benachbarte vorhandene Bebauung bewirken, darf aber durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, weil nicht beispielsweise ein sehr kleinflächiger Blitzableiter die zulässige Bauhöhe definieren soll, sondern der eigentliche Hauptbaukörper. Zusätzlich wird ein üblicher Werbepylon zugelassen.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt, weil hierfür keine Notwendigkeit besteht. Die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung für die Regelung von ausreichenden Bauabständen sind ausreichend.

Die Baugrenzen sind so gefasst, dass ein Marktgebäude in dem vorgesehenen Maß errichtet werden kann.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt direkt von der westlich angrenzenden Bundesstraße 244 aus. Sie wird in den Geltungsbereich einbezogen, um mögliche Umbauarbeiten im Zuge des verkehrlichen Grundstücksanschlusses mit abzudecken. Die Zufahrt selbst wird in einem definierten Bereich festgeschrieben, um ihre Lage in Bezug auf die Bundesstraße zu bestimmen und sie von weiteren Zufahrten freizuhalten.

Die nächste Bushaltestelle, die von mehreren Buslinien unter anderem nach Wittingen und Wolfsburg bedient wird, liegt in der Ortsmitte Radenbecks.

3.5 Grün

Der Umweltbericht, der zum Bebauungsplan erstellt wurde, kommt zu dem Schluss, dass mit der Errichtung eines SB-Discountmarkt mit Auswirkungen auf einige der unterschiedlichen Umwelt-Schutzgüter wie Vegetation, Tiere, Boden, Gewässerpotenziale, Klima und Luft, Landschaftsbild, Landwirtschaft, Menschen wie auch Kultur- und sonstige Sachgüter zu rechnen. Im vorliegenden Fall sind es primär die Bodenpotenziale.

Es besteht die Möglichkeit grünordnerische und landschaftsgestaltende Maßnahmen hinsichtlich der Auswirkungen auf das Kleinklima und das Landschafts- / Ortsrandbild innerhalb der B-Plan-Fläche bzw. an ihrem direkten Südrand umzusetzen. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan fest-gesetzt. Darüber hinaus ist eine externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Sie wird über einen städtebaulichen Vertrag oder etwas gleichwertiges rechtsverbindlich vom Vorhabenträger durch Baulast oder Grundbucheintrag abgesichert.

Die vorgenannten Inhalte und Vorgehensweisen unter anderem speziell auch zur externen Ausgleichsmaßnahme wurden im Planungsprozess mit dem für das Plangebiet zuständigen Sachbearbeiter der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn abgestimmt.

Bei der Umsetzung der dargestellten grünordnerischen, sowohl interner als auch externer Maßnahmen ist aus natur- und landschaftspflegerischer Betrachtung nicht mit dauerhaft verbleibenden erheblichen negativen Auswirkungen auf die hier dargestellten Umweltpotenziale zu rechnen, die durch die Planfestsetzungen zum Bau und Betrieb des SB-Discountmarkt ermöglicht werden.

Die grünbezogene Festsetzungen ergeben sich somit aus dem Umweltbericht. Die dort angegebene Pflanzdichte von einem Strauch je m² Anpflanzfläche wird zu einem dichten Gehölz führen, in dem diese Pflanzdichte nicht mehr erkennbar sein wird und auch nicht sein muss, da das gestalterische Ziel einer Eingrünung dann erreicht sein wird.

Stellplatzflächen und ihre Zufahrten müssen nach der Niedersächsischen Bauordnung wasserdurchlässig angelegt werden.

Die Koordinierungsstelle der Natur- und Umweltverbände im Landkreis Gifhorn hat angeregt, für die Außenbeleuchtung eine insektenfreundliche Technik auszuwählen und über die Betriebszeiten den Lichteinfluss weiter zu verringern.

3.6 Immissionsschutz

Hierzu wurde mit Datum 25.10.2019 ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro Lauterbach, Hameln, erstellt. Danach wird der notwendige Schallschutz für benachbarte Nutzungen eingehalten wenn bestimmte Auflagen für den Betrieb beachtet werden. Hierzu zählen:

- maximal 7 LKW- Anlieferungen tags (6 – 22 Uhr), keine Anlieferungen nachts (22 -6 Uhr)
- keine Nachtnutzung (Fahrbewegungen) des Parkplatzes
- maximal 2 LKW / Tag mit lärmrelevantem Kühlaggregat

Diese Auflagen können planungsrechtlich im Bebauungsplan nicht festgesetzt, wohl aber als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Informationen über Altablagerungen oder Bodenkontaminationen im Planbereich liegen derzeit nicht vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass für das Sondergebiet derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe. Für die westlich angrenzende Verkehrsfläche wurde dagegen eine Auswertung von Luftbildern durchgeführt, nach der dort keine Kampfmittelbelastung vermutet wird und der Kampfmittelverdacht sich nicht bestätigt hat.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann über einen herzustellenden Anschluss an den nördlich verlaufenden Niedersachsenring sichergestellt werden.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist entsprechend den einschlägigen Richtlinien zu garantieren. Anhaltspunkte dafür, dass dies nicht möglich wäre, sind nicht erkennbar.

Entsprechend eines vorliegenden Bodengutachtens ist vorgesehen, das Regenwasser durch Versickerung schadlos zu beseitigen. Im Detail ist dies im Entwässerungsantrag nachzuweisen.

Eine vorhandene Elt-Leitung wird nicht im Bebauungsplan dargestellt, da sie aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend in der derzeitigen Lage verbleiben muss. Unabhängig davon sind jedoch die Schutzbestimmungen für diese Leitung zu beachten, so lange sie innerhalb des Planbereiches vorhanden ist.

Eine Gasleitung sowie eine Mittelspannungsleitung liegen innerhalb der Verkehrsfläche und müssen nicht ausdrücklich dargestellt werden.

4.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Gesamtgröße von	0,5659 ha.
davon sind:	
Sondergebiet SB-Discountmarkt	0,3895 ha
Verkehrsfläche	0,1764 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Radenbeck Nr. 5

„SB-Discountmarkt“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Wittingen beschlossen.
Wittingen, den

Siegel

Bürgermeister

SB-Discountmarkt an der Bromer Straße (B 244) in Radenbeck

Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2BauGB

mit grünordnerischer Auseinandersetzung und Wertstufenbilanzierung

zum

Bebauungsplan Radenbeck Nr. 5 „SB-Discountmarkt Radenbeck“

mit Teilaufhebung des B-Plans „Duleitzen Umgehung K 23“

in der Stadt Wittingen OS Radenbeck

(Landkreis Gifhorn)

Auftraggeber:

VSP Development & Consulting GmbH

Hans-Böckler-Weg 31

31141 Hildesheim

FON Büro Braunschweig: 0531 / 343735

AGunkel@VSP-Gruppe.de

FAX: 0531 / 21919712

Bearbeitung:

Freiraum-, Garten-, Landschafts- u. Umweltplanung

UWE MICHEL
LANDSCHAFTSARCHITEKT

BISCHOF-GERHARD-STR. 20

I-NET: WWW.UWE-MICHEL-PLANT.DE

E-MAIL: UWE_MICHEL@T-ONLINE.DE

31139 HILDESHEIM

FON: 0 51 21 / 2 25 26

FAX: 0 51 21 / 2 47 49

Hildesheim, den 11.12.2019



Inhaltsübersicht

<u>Textteil:</u>		Seite
1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Beschreibung des Vorhabens	3
3	Ziele des Umweltschutzes	4
4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Bestandsaufnahme	4
4.1	Vorh. Flächennutzungsplan-Festsetzung	4
4.2	Realer Bestand - Biotoptypen	5
4.3	Morphologie und Böden	5
4.4	Gewässer	5
4.5	Tierarten - Fauna	5
4.6	Landschaftsbild	5
4.7	Kultur- und Sachgüter	6
4.8	Wohlbefinden des Menschen	6
5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
6	Erhaltungsziele	6
7	Grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	7
7.1	Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen	7
7.1.1	Bauhöhe	7
7.1.2	Bodenschutz	7
7.2	Maßnahmen innerhalb der B-Plan-Fläche = Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen	7
7.3	Solarenergie	8
8	Wertstufen-Bilanzierung	9
8.1	Arten und Lebensgemeinschaften	9
8.1.1	Bestandsbewertung	9
8.1.2	Planungsbewertung	9
8.2	Bodenpotenziale	10
8.2.1	Bestand	10
8.2.2	Planungs-Versiegelung	10
9	Externe Ausgleichsmaßnahme	10
10	Schlussbemerkung	11
 <u>Tabellen:</u>		
Tab. 1	Heimische Straucharten für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen	8
Tab. 2	Laubbaumarten zur Anreicherung des Landschaftsbildes	8
Tab. 3	Biotop-Wertstufenbedeutung	9
 <u>Anlage:</u>		
Anlage 1	Maßnahmenplan M 1 : 500	

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Wittingen beabsichtigt in der Ortschaft Radenbeck die Errichtung eines SB-Discountmarkts zu ermöglichen. Dafür wird der Bebauungsplan Nr. 5 „SB-Discountmarkt Radenbeck“ aufgestellt. Über diesen Bauleitplan soll die Errichtung des SB-Discountmarkts planungsrechtlich ermöglicht werden.

Für die formelle Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2) und zur Auslegung des B-Plans (§ 3 Abs. 2) ist als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan ein Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung übernimmt der Umweltbericht die Aufgabe, die erheblichen Umweltauswirkungen der durch die Bauleitplanung möglichen Veränderungen zu beschreiben und zu bewerten. Er ersetzt dabei nicht die ordnungsgemäße Ermittlung der Abwägungsgrundlagen im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans, sondern ist ein gesonderter Teil der Begründung nach § 2a BauGB.

Der Umweltbericht wird hiermit zur umfassenden Berücksichtigung der Belange des Natur-, Arten-, Landschafts- und Umweltschutzes als Grundlage der Abwägung einschl. der grünordnerischen Wertstufenbilanzierung vorgelegt.

Die hiermit vorgelegte grünordnerische Wertstufenbilanzierung bezieht sich speziell auf die primär möglich betroffenen Arten und Lebensgemeinschaften, den damit ggf. in Verbindung stehenden Veränderungen des Kleinklimas, der Bodenpotenziale wie auch des Landschaftsbilds. Es findet eine Auseinandersetzung zwischen dem Bestand und den B-Planfestsetzungen und der dadurch ermöglichten Planung bzw. Nutzung statt.

2 Beschreibung des Vorhabens

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen wird das Plangebiet in der 48. Änderung als Sondergebiet „SB-Discountmarkt“ dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Radenbeck Nr. 5 „SB-Discountmarkt Radenbeck“ in Wittingen OS Radenbeck mit der Zielsetzung zur Ermöglichung der Errichtung eines SB-Discountmarkt hat eine Größe von insgesamt 0,5659 ha. Mit dem Bebauungsplan Radenbeck Nr. 5 „SB-Discountmarkt Radenbeck“ findet auch eine Teilaufhebung des B-Plans Radenbeck Nr. 1 „Duleitzen Umgehung K 23“ statt. Diese Verkehrsfläche hat ein Ausmaß von 0,1764 ha und wird planungsrechtlich nicht verändert.

Die Fläche des Sondergebiets „SB-Discountmarkt“ umfasst 0,3896 ha. Auf sie wird im Folgenden und auch hinsichtlich der Wertstufenbilanzierung differenziert eingegangen. Innerhalb dieser Bilanzierungsfläche werden folgende Festsetzungen im B-Plan differenziert dargestellt, zu denen hier im Umweltbericht intensive Auseinandersetzungen stattfinden:

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SB-Discountmarkt“
- „Maß der baulichen Nutzung“ mit einer Grundfläche von 1.060 qm (mit max. 800 qm Verkaufsfläche), die für z. B. Nebenanlagen um 50 % und durch Stellplätze und ihre Zufahrten um weitere 1700 qm überschritten werden dürfen. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundflächenzahl 2 von 3.290 qm
- Maximale Oberkante baulicher Anlagen mit 8,5 m über (definierter) Bezugshöhe der Bundesstraße 244
- Bebaubare Fläche (von „Baugrenze“ umgebene Fläche)
- Nicht überbaubare Fläche außerhalb der Baugrenze
- Externe Ausgleichsmaßnahme (ca. 1.566 qm - über städtebaulichen Vertrag o. glw. vereinbart und durch Baulast oder Grundbucheintrag abgesichert)

3 Ziele des Umweltschutzes

Sowohl allgemeine wie auch spezielle Ziele des Umweltschutzes sind im Bauleitplanverfahren Radenbeck Nr. 5 „SB-Discountmarkt Radenbeck“ zu berücksichtigen. Zur Beachtung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes werden auch folgende (allgemeine) Fachgesetze, Verordnungen und Fachpläne berücksichtigt, die für den Planungsraum von Bedeutung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen
- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Gifhorn
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn

Gem. § 17 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3f im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 UVPG, als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Bei dem Planungsgebiet, das im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt wird und den geplanten B-Plan-Festsetzungen handelt es sich demnach nicht um ein UVPG-pflichtiges Vorhaben gem. der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bzw. dem Niedersächsischen Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (NUVPG).

Die Festsetzungen im B-Planverfahren erfolgen nach den einschlägigen Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Bestandsaufnahme

Die B-Planfläche liegt am südlichen Ortsrand der Ortschaft Radenbeck, östlich der Bromer Straße (B 244). Für den Bereich der Bromer Straße besteht für die Umgehungstraße ein Bebauungsplan.

Das Plangebiet liegt am Südostrand der Naturräumlichen Region „Lüneburger Heide“ und kontinentalen Klimabeeinflussungen.

Es sind keine geschützten Gebiete betroffen und grenzen auch nicht unmittelbar an den Planbereich. Das Plangebiet liegt aus regional-/landschaftsplanerischer Betrachtungsweise außerhalb wichtiger Bereiche, die im Landschaftsrahmenplan und RROP des Regionalverbandes Großraum Braunschweig dargestellt sind.

Nach Süden, Osten wie auch Westen schließen weitläufige Ackerflächen an.

Die Zufahrt ist von Westen über eine neue Ein-Ausfahrt nördlich des OD-Steins von der B 244 geplant.

4.1 Vorh. Flächennutzungsplan-Festsetzung

Gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen wird das Plangebiet in der 48. Änderung als Sondergebiet „SB-Discountmarkt“ dargestellt.

4.2 Realer Bestand - Biotoptypen

Das direkte Plangebiet stellt – wie die Umgebung nach Osten, Süden und Westen intensiv genutzte Sandackerflächen ohne besondere Ausprägungen und ohne auffällige Vegetation bzw. Tierartenvorkommen dar.

An der Bromer Straße (B 244) wie auch dem Niedersachsenring stehen straßenbegleitende, hochstämmige Laubbäume. Sie sind (mit ihrem aus dem Luftbild übernommen Standort) im anhängenden Maßnahmenplan (M 1 : 500) dargestellt. Weitere Gehölzbestände gibt es im direkten Planungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung nicht.

Die Bromer Straße begleitet ein kraut-/grasbewachsener Straßenseitengraben, in dem das Oberflächenwasser des Straßenkörpers versickert. Weitere Kraut-/Grasstreifen begleiten den Niedersachsenring und den Wirtschaftsweg im Süden.

4.3 Morphologie und Böden

Morphologisch betrachtet ist das Plangebiet sehr eben. Es fällt sehr leicht von Südwest nach Nordosten. Es gehört zur Geest und die stark sandige Bodenauflage ist gem. der Bodenkarte v. Niedersachsen (BK 50; NIBIS-Kartenserver) Mittlerer Pseudogley aus Sandlössen über glazifluvialen. Die Fläche liegt im Übergangsbereich der sie sonst umgebenden Mittleren Braunerde.

Die Böden sind grundsätzlich schutzwürdig und haben eine natürliche Bodenfruchtbarkeit mit mittlerem Ertragspotenzial.

Zum direkten Plangebiet bestehen keine Altlastenerkenntnisse.

4.4 Gewässer

Im Plangebiet wie auch seiner Umgebung selber gibt es keine offenen Fließ- bzw. Stillgewässer. Die nächstgelegenen Teichanlagen liegen in einer Entfernung von ca. 400 m. Parallel der Bundesstraße gibt es einen Straßenseitengraben, in dem das Oberflächenwasser der befestigten Flächen versickert.

Das Grundwasser steht oberflächennah an.

4.5 Tierarten - Fauna

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens stellt sich prinzipiell auch die Aufgabe einer Tierartenbetrachtung. Die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen stellen sich wie schon die Biotoptypenausstattung hinsichtlich vorkommender Tierarten ebenfalls als monoton und nicht als Lebensraum besonders vorkommender Arten dar. Bei Begehungen konnten keine besonderen Vorkommen festgestellt werden. Auch wurden keine Feldlerchenvorkommen festgestellt. Somit sind Konflikte mit den Verboten des Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG]) ausgeschlossen.

4.6 Landschaftsbild

Die o. g. Beschreibungen des realen Bestands vom B-Plangebiet zeigen bereits auf, dass das direkte Plangebiet im starken Zusammenhang mit der Ortslage von Radenbeck und ihrer verkehrlichen Erschließung u. a. über die Umgehungsstraße zusammenliegen. Dieses bedingt u. a. auch den gewählten Standort des geplanten SB-Marktes.

Das Plangebiet stellt aktuell den strukturarmen Übergangsbereich von der Bestandsbebauung westlich der Bromer Straße und am Niedersachsenring zu den weitläufig umgebenden Ackerflä-

chen (gen Süden, Westen und Osten) dar. Ausschließlich die straßenbegleitenden Bäume beleben das Landschaftsbild.

4.7 Kultur- und Sachgüter

Erkenntnisse zum Vorkommen von Kultur- und Sachgütern bzw. Erkenntnisse zu kulturgeschichtlicher Bedeutung liegen keine vor. Historische Funde können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Bei den Bodenarbeiten für die Bebauung ist ein Augenmerk auf Veränderungen im Bodengefüge zu legen und im Fall sich dabei ggf. zeigender Verdachtsmomente eine archäologische Begleitung heranzuziehen.

4.8 Wohlbefinden des Menschen

Das Plangebiet ist ohne Bedeutung für das Wohlbefinden des Menschen, speziell auf Grund der sie umgebenden Verkehrsflächen mit den Verkehrsräuschen.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für einen SB-Discountmarkt eignet sich im räumlichen Zusammenhang ein Standort entlang etwas übergeordneter Verkehrsstrassen. Dieses ist am gewählten Standort der Fall.

Durch die planungsrechtliche Absicherung des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „SB-Discountmarkt“ ist mit folgender Bauart zu rechnen:

Baukörper des SB-Discountmarktes mit einer Grundfläche von ca. 1.060 qm und einer Bauhöhe von max. 8,5 m zzgl. der vollflächig befestigten Stellplatz- und Erschließungsflächen mit einem Ausmaß von ca. 2.200 qm.

Durch diese über den Bebauungsplan zu ermöglichenden Baumaßnahmen ist mit differenzierten Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter zu rechnen.

Darauf wird primär und ausführlich in den Unterkapiteln zu 7 „Grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“ eingegangen.

So sind durch die Versiegelungen ein vermehrter Oberflächenwasserabfluss, Veränderungen des Lokalklimas und des Landschafts-/Ortsrandbildes zu erwarten.

Für das Schutzgut Mensch bzw. das Wohlbefinden des Menschen sind die zu erwartenden Veränderungen am Baustandort als gering zu bewerten.

Die ohnehin geringe Erholungsnutzung der Umgebung wird durch die gepl. B-Planfestsetzungen möglichen Nutzungen gegenüber dem Bestand nicht eingeschränkt.

Auf die Wertigkeit der Veränderungen wird in der Wertstufen-Bilanzierung näher eingegangen.

6 Erhaltungsziele

Übergeordnete Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. der Europäischen Vogelschutzgebiete bzw. im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die über die Festsetzungen des B-Plans Radenbeck Nr. 5 „SB-Discountmarkt Radenbeck“ möglichen Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Die geplante Nutzungsstruktur widerspricht nicht dem Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen und auch nicht den im Landschaftsrahmenplan und regionalen Raumordnungsprogramm des

Regionalverbandes Großraum Braunschweig für die Umgebung der betroffenen Flächen dargestellten Zielkonzepten.

Basierend auf diesen Erkenntnissen erfolgten die Bestandsdarstellung, die Ermittlung der Konflikte wie auch der daraus sich ergebenden notwendigen grünordnerischen Maßnahmen, aber auch der Planungsoptimierungen.

7 Grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Oberstes Leitziel einer landschaftspflegerischen Planung ist die Vermeidung von Eingriffen. Ist diese nicht komplett möglich sollen neben Verringerungsmaßnahmen zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds geeignete grünordnerische/landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen angewendet werden.

Die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplan-Gebiets wie auch die zum Erreichen einer Kompensation des Eingriffs im Sinne des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft) BNatSchG (in der am 01.03.2010 in Kraft getretenen Fassung) erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen (innerhalb der B-Plan-Fläche) sind in den nachfolgenden Kapiteln 7.1 und 7.2 bzw. deren Unterkapiteln detailliert beschrieben. Werden gem. der Wertstufenbilanzierung externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, wird darauf in einem gesonderten Kapitel 9 eingegangen.

7.1 Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen

7.1.1 Bauhöhe

Zur Klarstellung der maximalen Bauhöhe wird für alle baulichen Anlagen eine maximale Höhe von 8,5 m über dem bestehenden Geländeniveau (Bezugshöhe) im Bebauungsplan festgesetzt. Dieses ist speziell am Ortsrand zur Vermeidung unnötiger Auswirkungen auf das Landschaftsbild sinnvoll. Trotzdem wird das Landschaftsbild gestört. Zur Minderung sind die im Kapitel 7.2.1 beschriebenen Vegetationsmaßnahmen nötig.

7.1.2 Bodenschutz

Bei der Errichtung der Baukörper und sonstigen befestigten Freianlagen fallen umfangreiche Bodenmassen an. Sobald nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans auch die konkrete Bauplanung definiert ist, soll zur Wahrung der bodenschutzrechtlichen Belange, d. h. mit dem Ziel der Vermeidung dauerhaft schädlicher Bodenverluste und seiner natürlichen Funktionen gemäß § 2 BBodSchG zur fach- und genehmigungsgerechten Umsetzung ein Bodenschutzkonzept einschl. den Hinweisen zur bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) nach E DIN 19639 aufgestellt werden.

7.2 Maßnahmen innerhalb der B-Plan-Fläche = Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild und z. B. auch für Insekten und eine angepasste buschbrütende Brutvogelfauna als Lebens-, Nahrungs- und Vermehrungsraum wie auch Anreicherung der Luftfeuchtigkeit (Kleinklima) stellen Bepflanzungen dar.

An der Ost- und Südgrenze werden im B-Plan „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen“ als Ausgleich der Baumaßnahme auf das Landschaftsbild festgesetzt. Dafür eignen sich die in Tabelle 1 aufgeführten heimischen Straucharten.

Tab. 1 Heimische Straucharten für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Gemeine Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Bei der Bepflanzung sollen verpflanzte Straucharten mit einer Mindestgröße von 60 cm verwendet werden. Über eine entsprechende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Gehölze zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Über die flächigen Bepflanzungen hinaus werden an der Südseite des Grundstücks, in der Nordwest- und Nordostecke, als auch parallel der Bromer Straße insgesamt 13 heimische, hochstämmige Laubbäume im B-Plan sowohl innerhalb als auch außerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Dafür eignen sich die in Tabelle 2 aufgeführten heimischen Laubbaumarten.

Tab. 2 Laubbaumarten zur Anreicherung des Landschaftsbildes

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bei der Bepflanzung sollen mind. 3 x verpflanzte, ballierte Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 20 cm verwendet werden. Die hochstämmigen Einzelbäume sind mit einem Gießrand, einer Verankerung, einem Stammsonnenschutz und je nach Bedarf auch einem Wildverbisschutz zu versehen. Über eine entsprechende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind die Bäume einschl. den erforderlichen Wässerungsgängen zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.3 Solarenergie

Auf den Dachflächen ist die Installation von Solaranlagen möglich. Dieses verringert den Verbrauch fossiler Brennstoffe, den CO₂-Ausstoß, die Aufheizung der Umgebung und dient somit dem Klimaschutz.

Für Solaranlagen kann die im B-Plan festgesetzte maximale Bauhöhe geringfügig überschritten werden.

8 Wertstufen-Bilanzierung

Ziel einer ökologisch ausgeglichenen Planung ist ein Gleichgewicht zwischen den zu erwartenden und unvermeidbaren Eingriffen und den Aufwertungen herbeizuführen. Rechnerisch zeigt dieses die folgende Wertstufenbilanzierung. Sie dient der Ermittlung des Vergleichs zwischen dem Bestand und der Planung. Sie erfolgt gem. der "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (NLÖ, jetzt NLWKN, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 1/94) unter Berücksichtigung der "Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen" (NLWKN, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 1/12) nach dem 5-stufigen Berechnungsmodell. Danach bedeutet:

Tab. 3 Biotop-Wertstufenbedeutung

Wertstufe (WS)	Bedeutung
5	= von besonderer Bedeutung
4	= von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
3	= von allgemeiner Bedeutung
2	= von allgemeiner bis geringerer Bedeutung
1	= von geringerer Bedeutung

Die Multiplikation der Wertstufe (WS) mit der Größe der betroffenen Fläche in qm ergibt die Werteinheit (WE), die verloren geht, bzw. aufgewertet wird. Beispielhaft sind demnach 1 qm mit 1 WS → 1 WE, 3 qm mit 1 WS → 3 WE und 1 qm mit 3 WS → 3 WE. Besteht demnach eine Differenz der Werteinheiten (WE) zwischen ‚Bestand‘ und ‚Planung‘ muss diese im Fall des negativen Umfangs z. B. über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden bzw. im Fall des positiven Umfangs kann dieser als Ausgleich für anderweitige erforderliche Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden. Im Fall der Gleichheit zwischen ‚Bestand‘ und ‚Planung‘ wird gewährleistet, dass es sich um eine ausgeglichene und somit erlaubnisfähige Maßnahme handelt.

Die Wertstufenbilanzierung erfolgt für das gesamte Plangebiet auf der Basis der Biotoptypen-Bestandserfassung (als Bestand) und den B-Plan-Festsetzungen (als Planung).

Eine differenzierte auf alle Schutzgüter (Arten und Lebensgemeinschaften [Pflanzen u. Tiere], Boden/Bodenpotenziale, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Menschen bzw. Wohlbefinden des Menschen wie auch Kulturgüter und sonstige Sachgüter) bezogene Bilanzierung erfolgt nicht. Diese geschieht ausschließlich für die Schutzgüter a) „Arten und Lebensgemeinschaften“ in Verbindung mit dem Landschaftsbild, b) „Bodenpotenziale“. Mit den sonstigen Schutzgütern liegt dahingehend eine Überlagerung vor, so dass diese nicht gesondert bilanziert werden müssen.

8.1 Arten und Lebensgemeinschaften

8.1.1 Bestandsbewertung

(Sand-)Acker (intensiv bewirtschaftet) ohne Anzeichen von Wildkrautflora
ca. 3.896 qm x WS 1 =

ca. 3.896 WE

Wertstufen-Summe des aktuellen Bestands

ca. 3.896 WE

8.1.2 Planungsbewertung

Mögliche Versiegelung für Bebauung und sonstige befestigte Flächen innerhalb der Sondergebiets-B-Plan-Fläche

Zulässige Grundfläche gem. B-Plan	1.060 qm
zzgl. 50 % Überschreitung	530 qm
Weitere Überschreitung	<u>1.700 qm</u>
Sich daraus ergebende zulässige Grundfläche 2	3.290 qm

ca. 3.290 qm x WS 1 = ca. 3.290 WE

Gepl. Vegetationsflächen innerhalb der Sondergebiets-B-Plan-Fläche (mit Einzelbäumen und flächigen Strauchpflanzungen, die der Einbindung der Baumasse in das Landschaftsbild bzw. den Ortsrand wie auch dem teilweisen Ausgleich für das Kleinklima dienen. Deswegen wird für Arten und Lebensgemeinschaften diese Flächen nicht mit einer höheren Wertstufe angesetzt.

ca. 606 qm x WS 1 = ca. 606 WE

Wertstufen-Summe der Planung ca. 3.896 WE

Hinsichtlich der **Arten und Lebensgemeinschaften** stellt sich somit ein Status quo dar, für den somit **keine externen Ausgleichsmaßnahmen** erforderlich werden.

8.2 Bodenpotenziale

Innerhalb des Plangebiets wird durch die zusätzlich zu erwartenden Versiegelungen Boden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz verloren gehen. Die Differenz stellt sich wie folgt dar:

8.2.1 Bestand

Bei den bisher bereits vorhandenen Flächen **handelt es sich hinsichtlich des Bodenhaushalts um Böden von allgemeiner Bedeutung** der

vorh. Ackerflächen mit ca. 3.896 qm

Flächen mit Böden **ohne Bedeutung für den Bodenhaushalt** gibt es nicht, sind also

0 qm

8.2.2 Planungs-Versiegelung

Die für die geplante Bebauung, sonstige Versiegelungen und weitere Verluste an Boden anzusetzende **Flächen ohne Bedeutung für den Bodenhaushalt** sind die

möglichen überbaubaren Flächen einschl. befestigte Freiflächen mit ca. 3.290 qm

Somit stellt sich ein **Defizit für die Bodenpotenziale von ca. 3.290 qm** dar.

Diese ca. 3.290 qm neue Versiegelung von Boden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz mit einem Wertfaktor-Ausgleich von 1 : 0,5 bedingen eine **Ausgleichsfläche, die aus der Bodennutzung herausgenommen werden muss** von

ca. 1.645 qm

Innerhalb der B-Plan-Fläche werden 606 qm aus der intensiven ackerbaulichen Bewirtschaftung herausgenommen. Diese Flächen stehen dauerhaft der Vegetationsentwicklung und somit dem uneingeschränkten Bodenhaushalt zur Verfügung.

Das Maß ist jedoch nicht umfangreich genug die Auswirkungen auf die Bodenpotenziale auszugleichen. Dadurch sind hinsichtlich der Bodenpotenziale externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

9 Externe Ausgleichsmaßnahme

Es ist beabsichtigt den Ausgleich für die Auswirkungen auf die Bodenpotenziale direkt südlich der über den B-Plan planungsrechtlich abzusichernde Baumaßnahme umzusetzen. Dort grenzt eine 1.566 qm große ackerbaulich intensiv genutzte Fläche bis an den südlich verlaufenden Wirt-

schaftsweg an. Sie soll aus der Bewirtschaftung herausgenommen und in extensives Mäh-Grünland gewandelt werden. Dafür wird die Fläche nach der Aufgabe der Ackernutzung mit einer Grünlandeinsaat aus z. B. unterschiedlichen Weidelgrasarten, Rotschwingel und Knaulgras eingesät.

Es ist dauerhaft zum Boden- und Gewässerschutz auf die Zugabe von mineralischen Düngern und Pflanzenbehandlungsmitteln zu verzichten. Zum Schutz von Bodenbrütern soll die Fläche nicht vor dem 1. Juli gemäht bzw. geschleppt oder gewalzt werden.

Eine Weidetierhaltung wird aufgrund der geringen Flächengröße und damit verbunden zur Vermeidung des die Vegetationsfläche zerstörenden Viehtritts ausgeschlossen.

Zur Anreicherung des Landschaftsbildes und Einbindung des geplanten SB-Markts am Ortsrand in das Landschaftsbild soll ein Teilbereich der geplanten Grünlandfläche mit einer Dreiergruppe aus standortheimischen Laubbäumen (wie z. B. Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde, Eberesche, Sandbirke) überkront werden. Dafür gelten hinsichtlich der Pflanzung und der Unterhaltung die im Kapitel 7.1 aufgeführten Hinweise.

Die vorgenannt beschriebene, erforderliche externe, d. h. außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs liegende Fläche wird über einen städtebaulichen Vertrag o. glw. als Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ durch Baulast bzw. Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

10 Schlussbemerkung

Im hier vorliegenden Fall des Bebauungsplans Radenbeck Nr. 5 „SB-Discountmarkt Radenbeck“ in Wittingen OS Radenbeck mit der Zielsetzung zur Ermöglichung der Errichtung eines SB-Discountmarkt ist mit Auswirkungen auf einige der unterschiedlichen Umwelt-Schutzgüter wie Vegetation, Tiere, Boden, Gewässerpotenziale, Klima und Luft, Landschaftsbild, Landwirtschaft, Menschen wie auch Kultur- und sonstige Sachgüter zu rechnen. Im vorliegende Fall sind es primär die Bodenpotenziale.

Es besteht die Möglichkeit grünordnerische und landschaftsgestaltende Maßnahmen hinsichtlich der Auswirkungen auf das Kleinklima und das Landschafts-/Ortsrandbild innerhalb der B-Plan-Fläche bzw. an ihrem direkten Südrand umzusetzen. Diese werden dafür im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus ist eine externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Sie werden über einen städtebaulichen Vertrag o. glw. rechtsverbindlich vom Vorhabenträger durch Baulast oder Grundbucheintrag abgesichert.

Die vorgenannten Inhalte und Vorgehensweisen u. a. speziell auch zur externen Ausgleichsmaßnahme wurden im Planungsprozess mit dem für das Plangebiet zuständigen Sachbearbeiter der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn abgestimmt.

Bei der Umsetzung der dargestellten grünordnerischen, sowohl interner als auch externer Maßnahmen ist aus natur- und landschaftspflegerischer Betrachtung nicht mit dauerhaft verbleibenden erheblichen negativen Auswirkungen auf die hier dargestellten Umweltpotenziale zu rechnen, die durch die B-Planfestsetzungen zum Bau und Betrieb des SB-Discountmarkt ermöglicht werden.

- Ende vom Textteil -

