Stadt Schöningen	Vorlagen Nr.: **105/2020 vom 04.08.2020** erstellt durch: **Fachbereich Bauwesen** Bearbeiterin: Sabine Fricke

an	Sitzungsdatum	Zuständigkeit	öffentlich	nicht-öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	03.09.2020	Zur Beschlussempfehlung	☒	
Verwaltungsausschuss	08.09.2020	Zur Beschlussempfehlung		☒
Rat	10.09.2020	Zur Beschlussfassung	☒	

Tagesordnungspunkt:
Bauleitplanung der Stadt Schöningen
20. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Einzelhandel Discountmarkt Elmstraße/Bergstraße“
hier: Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Pflichtfelder Haushaltsauswirkungen:

☐ einmalige Kosten ☐ regelmäßig wiederkehrende Kosten ☒ kostenneutral bezogen auf diese Vorlage	☐ Ergebnishaushalt ☐ Finanzhaushalt (Investition)
Produkt:	
Sachkonto:	
Ansatz:	
noch verfügbar:	
noch benötigt:	
es fehlen:	
ggfs. Deckungsvorschlag:	

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt:

1. die Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche Einzelhandel Discountmarkt Elmstraße/Bergstraße“ in der Fassung vom Oktober 2019, vorgebrachten Stellungnahmen gemäß Anlage 1,

2. die Feststellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schöningen „Sonderbaufläche Einzelhandel Discountmarkt Elmstraße/ Bergstraße“ in der Fassung vom Mai 2020, bestehend aus Planzeichnung,
3. die Billigung der Begründung in der Fassung vom Mai 2020 einschließlich des Umweltberichtes.

Sachverhaltsdarstellung:

Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schöningen wurde für den Bereich Bergstraße/Elmstraße eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel im Flächennutzungsplan dargestellt. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 07.09.2016 wirksam. Das Verfahren ist abgeschlossen. Die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch das OVG Lüneburg im Beschluss vom 02.03.2017 umfasst den Flächennutzungsplan nicht, es ist jedoch davon auszugehen, dass auch die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die durch das OVG als nicht zielkonform eingestufte Darstellung einer Sonderbaufläche für nichtgroßflächigen Einzelhandel geändert werden.

Anlagenverzeichnis:

1. Abwägungsvorschläge
2. Flächennutzungsplan bestehend aus Planzeichnung
3. Begründung einschließlich Umweltbericht

Der Bürgermeister

Schneider

Anlage

Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit zum Entwurf der 20.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schöningen "Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße"

Nr.	Bürger/in	Datum Schreiben	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Stadt	Beschlussvorschlag
1.1.	Rn und Notarin Dr. K. Stolle im Auftrage von Grundeigentümern nahegelegener Grundstücke	30.01.2020	- Im Namen der Mandanten macht die Rechtsanwältin hiermit folgende Einwände gegen die 20.Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schöningen, "Discountmarkt Elmstraße/Bergstraße" sowie den 3.Entwurf des Bebauungsplans "Discountmarkt Elmstraße/Bergstraße" der Stadt Schöningen geltend: Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans krankt an den gleichen Fehlern wie der 3.Entwurf des Bebauungsplanes. Die Änderung des Flächennutzungsplans dient als Änderung im Parallelverfahren allein dazu, die gleichzeitige Bebauungsplan Aufstellung zu ermöglichen. Da der Bebauungsplan aus den bereits bisher im Flächennutzungsplan-Verfahren genannten und weiteren sogleich darzulegenden Gründen fehlerhaft und unwirksam ist, greift auch die Begründung zu dessen Vorbereitung im Flächennutzungsplan nicht. Auch der Flächennutzungsplan ist aus den gleichen Gründen unwirksam.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Auffassung der Widerspruchsführerin wird nicht geteilt. Hierzu wird nachfolgend Stellung bezogen. Hingewiesen wird auch auf die Abwägung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß Beschluss des Stadtrates vom 16.06.2016. Diese hat für die vorgetragenen Sachverhalte, die nicht die raumordnungswidrige Großflächigkeit des Discountmarktes betreffen unverändert Bestand.	Den Anregungen wird nicht gefolgt.
			- Der Verstoß des Bebauungsplanes und damit auch der Flächennutzungsplanänderung gegen §1 IV BauGB resultiert im Einzelnen aus folgenden Tatsachen und Rechtsüberlegungen: Sie haben weiterhin die von der Planung berührten Belange der Mandanten in wesentlichen Punkten nicht bzw. nicht zutreffend ermittelt, bewertet, die Bedeutung von Belangen verkannt und diese fehlerhaft gegeneinander abgewogen und ganz wesentliche Belange der Mandanten unverhältnismäßig und unvertretbar zurückgesetzt.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Die Auffassung der Widerspruchsführerin wird aus nachfolgend dargelegten Gründen nicht geteilt.	
			- Im Einzelnen: In der Begründung wird zutreffend festgestellt, dass durch den Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg vom 02.03.2017 mit dem konkret angegriffenen Bebauungsplan auch die hier in Bezug genommene 18.Änderung des Flächennutzungsplans inzident verworfen wurde, mithin nichtig ist. Damit ist der Flächennutzungsplan in der Fassung der 18.Änderung entgegen der Aussage etwa im Aushang und zur Beschlussfassung über die Auslegung jedoch tatsächlich nicht "wirksam", was jedoch weiter verkannt wird. Es gilt mithin weiter die zuvor gültige Fassung, in der das heute neu beplante Gebiet "Elmstraße/Bergstraße" als "Wohnbaufläche" eingestuft ist, im Zusammenhang mit der konkreten Bewertung des Gebietes bis zur südlichen Grenze, der Elmstraße, durch das Verwaltungsgericht und Oberverwaltungsgericht als reines Wohngebiet (WR).	- Der Sachverhalt bedarf vorliegend nicht der Erörterung, da es für die planerische Entscheidung der Stadt nicht darauf ankommt, ob der Verwaltungsakt der Ausfertigung der 18.Änderung des Flächennutzungsplanes nichtig ist. Die Stadt hat ihre planerischen Ziele im Rahmen der 18.Änderung des Flächennutzungsplanes verdeutlicht. Diese wurden durch das Oberverwaltungsgericht als nicht vereinbar mit den Zielen der Raumordnung festgestellt. Sie hat diese mithin so zu gestalten, dass eine Vereinbarkeit gegeben ist. Dies ist im Rahmen der 20.Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt.	
			- Des Weiteren wird zutreffend festgestellt, dass die Anzahl der bestehenden Discount- und Verbrauchermärkte unter den zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eines Einwohnerrückgangs in der Stadt Schöningen nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben ist. Daraus wird jedoch nicht die logische Schlussfolgerung gezogen, dass eher ein Markt wegfallen, statt noch ein weiterer errichtet werden sollte, für einen neuen und/oder	- Es geht vorliegend nicht darum, einen weiteren Markt zu errichten, sondern um die Standortverlagerung eines Marktes aus einen städtischen Teilgebiet, dass auch nach der Schließung des Marktes eine fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit aufweist, in ein Gebiet in dem nur eine unzureichende fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit vorhanden ist.	

Anlage 1

			vergrößerten gerade kein Bedarf besteht. - Das Nahversorgungskonzept für die Stadt Schöningen vom 01.09.2017 stellt ausdrücklich fest, dass im Verhältnis zur Einwohnerzahl bei Nahrungs- und Genussmitteln die Verkaufsfläche von fast 850m² auf 1000 Einwohner im Verhältnis zu Städten ähnlicher Größenordnung "sehr hoch" ausfällt. In der Studie ist zwar noch der Penny Markt in der Beguinenstraße mit aufgeführt, der inzwischen weggefallen ist, dafür gibt es jedoch jetzt einen vergrößerten Penny Markt im Südosten der Stadt. Zudem ist in der Studie noch nicht berücksichtigt, dass inzwischen auch der Marktkauf seine Fläche deutlich vergrößert hat. Auch das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hatte in seinem Beschluss vom 02.03.2017 ausdrücklich darauf Bezug genommen, dass eine gewöhnliche, dem Bedarf angemessene Verkaufsfläche des Einzelhandels pro Einwohner von 0,5m² in Schöningen weit überschritten war. Auch hierbei war noch nicht einmal die Vergrößerung des Marktkaufes und des Penny Markts mit eingerechnet. Es besteht mithin auch heute kein Bedarf - weder für eine Beibehaltung noch für eine Ausweitung der Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf. - Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es für den Aldi-Betreiber realistisch betrachtet, nicht um eine Beibehaltung der Verkaufsfläche geht — sonst könnte er am vorhandenen Standort bleiben — sondern selbstverständlich um den Willen, die Verkaufsfläche auszuweiten. Damit wird entgegen der Argumentation eben nicht — nur — eine Verlagerung des Standorts angestrebt, sondern eben auch und gerade eine weitere Vergrößerung der Verkaufsfläche, die aber völlig überflüssig bleibt. - Des Weiteren wird vorgebracht, der Anteil der nicht mobilen Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung nehme zu durch den größeren Anteil von älteren Bürgern und schließen daraus, dies erfordere eine möglichst fußläufige Erreichbarkeit des Einzelhandels durch diese Bevölkerungsgruppen. Hierzu ist festzustellen, dass heute ältere Bevölkerungsgruppen sehr gut mit Kfz mobil sind und gerade für - größere - Einkäufe auch dieses nutzen, statt sich einem mühseligen Fußweg und entsprechendem Schleppen zu unterziehen. - Des Weiteren werden zwar die Märkte Marktkauf und Lidl an der Hoiersdorfer Straße sowie den NP Markt an der Helmstädter Straße benannt, berücksichtigt wird jedoch nicht, dass diese genannten Märkte von den Wohngebieten nordwestlich, nördlich und nordöstlich des Plangebiets nur jeweils ca. 600-700m entfernt sind und damit bereits heute gut fußläufig erreichbare Märkte für den täglichen Bedarf reichlich vorhanden sind, so dass auch aus diesem Grund kein Bedarf für einen neuen Markt in dem Gebiet besteht - In der zusammenfassenden Erklärung zur nochmals versuchten 18.Flächennutzungsplanänderung wurde noch ausgeführt: Es besteht eine Grundversorgung im Osten bzw. im Zentrum.	- Der Sachverhalt, dass in Schöningen quantitativ eine überdurchschnittliche Ausstattung mit Einzelhandelsverkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel vorhanden ist, ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Hierbei ist die zentralörtliche Versorgungsfunktion von Schöningen zu beachten. Schöningen verfügt über einen flächenhaft großen grundzentralen Einzugsbereich mit nur geringen Angeboten an Einzelhandelsbetrieben, die Nahrungs- und Genussmittel führen, für die Schöningen das Angebot der Grundversorgung deckt. Ein Vergleich mit gleichgroßen Orten, die sich in der Nähe größerer zentraler Orte befinden, ist daher nicht aussagefähig. Weiterhin ist eine ausreichende quantitative Ausstattung mit Verkaufsflächen allein nicht aussagekräftig. Es geht darum, nahversorgungsrelevante Warengruppen im Stadtgebiet so anzubieten, dass die Bevölkerung möglichst flächendeckend einen Markt fußläufig erreichen kann. - Hier ist zu unterscheiden zwischen den städtebaulichen Zielen, die die Stadt verfolgt und den Zielen des Betreibers. Für die städtische Entscheidung ist maßgebend, dass der Standort des Marktes in einem Gebiet gewählt wird, in dem bisher ein nahversorgungsrelevantes Warenangebot nicht besteht. Dass der Betreiber eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit 700 m² auf 800 m² realisieren möchte, ist nicht von grundsätzlicher Bedeutung für die städtische Entscheidung. - Die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung ist ein städtebaulicher Belang gemäß §1 Abs.6 Nr.8a BauGB, der im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten ist. Gemäß der 14.koordinierten Bevölkerungsprognose wird insbesondere der Anteil hochbetagter Menschen deutlich zunehmen. Die Aussage in der Begründung ist somit korrekt. Der Umfang nicht mobiler Bevölkerungsgruppen ist für die planerische Entscheidung der Stadt nicht allein ausschlaggebend. Maßgeblich ist das Ziel eine verbrauchernahe Versorgung in möglichst allen Bereichen des Stadtgebietes zu sichern. - Dies ist nicht zutreffend, da die Flächen an der Schäferbreite deutlich mehr als 700 Meter vom nächstgelegenen Markt entfernt liegen. Weiterhin sieht die Stadt es nicht als städtebaulich optimal an, sich an den Mindeststandards der Erreichbarkeit zu orientieren. Die Aussage des Nahversorgungskonzeptes betrifft zusätzliche Nahversorgungsmärkte, nicht die Verlagerung eines bestehenden Standortes. - Dies war zum Zeitpunkt des Beschlusses über die 18.Änderung des Flächennutzungsplanes zutreffend. Inzwischen hat der zentral gelegene Discountmarkt in der Beginenstraße geschlossen, so dass im Zentrum kein ausreichendes Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln	

			- Auch eine "verbrauchernahe Versorgung" erfordert nicht noch kürzere Fußwege. Selbst das Nahversorgungskonzept für die Stadt Schöningen stellt ausdrücklich fest, "auch wenn Bürgerinnen aus einzelnen Wohngebieten der Kernstadt mehr als 1000m entfernt von einem Lebensmittelmarkt wohnen, bedeutet dies nicht, dass diese kleinen Lücken durch einen neuen Nahversorger geschlossen werden müssten". Durch die Ansiedlung eines weiteren Marktes/Discounters würden lediglich erhebliche Umverteilungen ausgelöst. Die Aussage, dass diese "kleinen Lücken" nicht durch einen Nahversorger geschlossen werden müssen, ist völlig eindeutig und spricht klar gegen die Argumentation, am Planungsort sei ein Nahversorger erforderlich, gar dringend erforderlich. Die verbrauchernahe Versorgung ist aktuell bereits gesichert. - In der Begründung ist ausgeführt, der ZOB befinde sich ca. 500m östlich des Plangebiets und sei damit fußläufig erreichbar. Es ist hingegen nicht nachvollziehbar, warum Verbraucher ihre Einkäufe 500m zur Bushaltestelle tragen sollten, um dann noch mit dem Bus nach Hause zu fahren, es jedoch nicht zumutbar und sogar vorzugswürdig sein sollte, ca. 600 oder 700m direkt von den vorhandenen Märkten, Marktkauf, Lidl oder NP Markt nach Hause zu laufen. Wer mit dem Bus zum Einkaufen fahren möchte, kann besser die direkt bei den Märkten Lidl und Marktkauf gelegene Bushaltestelle nutzen und in diesen Märkten einkaufen, dies gilt auch und gerade für potentielle Kunden aus den Ortschaften Schöningens. - Hinzukommt, was komplett ignoriert wird, dass in dem Gebiet nördlich und nordwestlich des Plangebiets keinesfalls eine "verdichtete" Besiedelung vorliegt, sondern im Gegenteil fast ausschließlich Einfamilienhäuser, der dort vorhandene Geschosswohnbau steht hingegen inzwischen praktisch leer. Die Zahl der Einwohner, die einen Markt auf der Planfläche fußläufig erreichen könnten, ist damit sogar äußert begrenzt und reicht für einen "Nahversorger" bei Weitem nicht aus. - Dass ein Discountmarkt an dieser Stelle definitionsgemäß keinen "Nahversorger" darstellt, ist auch in früheren Planverfahren schon erschöpfend erörtert worden, so dass diese Tatsachen/ Argumente mehr als hinreichend bekannt und daher zu berücksichtigen sind, ohne dass sie hier nochmals in allen Einzelheiten wiederholt werden müssten. - Des Weiteren wird weiter fehlerhaft davon ausgegangen, dass das Planungsgebiet quasi ausschließlich durch den Bau eines Einzelhandelsmarkts genutzt werden könnte, was aber tatsächlich nicht zutrifft. Selbst wenn im Stadtgebiet von Schöningen ein Überhang von Geschosswohnbau besteht, so gibt es im Einzugsgebiet der größeren Städte Braunschweig und Wolfsburg - mit hohen Miet- und Wohneigentumspreisen - zu dem auch Schöningen gehört, durchaus noch Bedarf für Bauplätze für Einfamilienhäuser junger Familien einerseits oder für	mehr besteht. Im Osten, das heißt an dem Standort, an dem der bestehende Markt geschlossen werden soll, ist durch den Penny-Markt gegenüber ein ausreichendes Angebot auch nach Schließung des Marktes vorhanden. - Die Ausführung des Nahversorgungskonzeptes steht im Zusammenhang mit der Frage, ob weitere zusätzliche Nahversorgungsmärkte nötig sind. Die Frage der Verlagerung von Märkten in unterversorgte Gebiete wurde im Nahversorgungskonzept nicht untersucht und bewertet. - Die Aussage der Nähe zum ZOB bezieht sich auf Verbraucher, die im zentralörtlichen Einzugsbereich von Schöningen außerhalb des Kernstadtgebietes in den Ortschaften ansässig sind, die über keine verbrauchernahe Versorgung verfügen und den Standort mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen können. - Es ist zutreffend, dass in dem Gebiet keine verdichtete Wohnbebauung vorhanden ist. Dies trifft auf weite Teile der Stadt Schöningen zu. Trotzdem ist es Ziel der Stadt, auch für die dünner besiedelten Teile des Stadtgebietes Angebote mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in fußläufig erreichbarer Entfernung anzubieten. - Dieser Sachverhalt ist hinreichend in der Planung berücksichtigt. Es wird keineswegs behauptet, dass es sich bei dem Markt um einen reinen Nahversorger handelt, sondern um einen Discountmarkt mit nahversorgungsrelevantem Sortiment. - Planungsziel der Stadt ist an diesem Standort einen Discountmarkt mit nahversorgungsrelevantem Sortiment anzusiedeln. Der Standort ist aufgrund des Angrenzens an die Bundesstraße B 246 für den Wohnungsbau nur wenig attraktiv. Überlegungen den Standort für den Wohnungsbau zu nutzen, bestehen nicht.	

			Seniorenwohnbau, insbesondere auch in Form von betreutem Wohnen auch gehobenen Niveaus. Zu diesen Zwecken könnte das Gebiet mithin ausgewiesen werden, zumal es bekanntlich im WR-Gebiet liegt. Im südöstlichen Grenzbereich zur Durchgangsstraße könnte eventuell notwendiger Lärmschutz durch einen kurzen Lärmschutzwall problemlos hergestellt werden. - Da zudem ein Einzelhandelsdefizit im Stadtkern beklagt wird, besteht auch, wenn man "um jeden Preis" einen Aldi Markt ansiedeln wollte, in der Tat auf der sogenannten "Bürgermeisterwiese eine erheblich vorzugswürdige Standort-alternative. Ein größerer Markt als dort flächenmäßig ansiedelbar, würde, wie bereits oben dargelegt, in keinem Fall benötigt. Für diesen Bereich war bekanntlich auch bereits in der Vergangenheit eine gewerbliche Nutzung — seinerzeit durch einen Hotelbau — konkret geplant, das Gelände stand bereits unmittelbar zum Verkauf, in letzter Minute war lediglich der Investor abgesprungen. Das Gelände ließe sich mithin unproblematisch für eine andere gewerbliche Nutzung zur Verfügung stellen. Die Ansiedlung dort könnte auch sehr sinnvoll im Erdgeschoss eines größeren, andere Nutzungen mit einbeziehenden Konzepts und, wie gewünscht, städtebaulich anspruchsvollen Gebäudes mit Attraktivität für die Innenstadt erfolgen — vergleichbar den "Schlossarkaden" in Braunschweig. Dafür sollte der Aldi-Betreiber zum tatsächlichen Wohle der Stadt Schöningen "mit ins Boot geholt" werden. Es hätte zudem den Vorteil, dass der ZOB unmittelbar an das Gelände angrenzt, mithin eine perfekte Anbindung an den ÖPNV besteht, was, wie dargelegt, den wirklichen Vorteil für verbleibende nicht mobile Bevölkerungsgruppen jeden Alters darstellt, wenn es eben nicht nur um die Bewältigung von Fußwegen, sondern um das Transportieren (größerer) Einkäufe geht. Ferner befindet sich das Gelände im Innenstadtbereich, somit im Bereich, der für großflächigen Einzelhandel ohnehin planungsrechtlich prädestiniert ist. Zudem liegt das Gelände so zentral, dass es für einen großen Teil der Einwohner Schöningens schnell (zusätzlich auch noch fußläufig) erreichbar wäre. - Soweit mit der 20.Änderung des Flächennutzungsplans nunmehr einem Einzelhandel bis 800m² die Ansiedlung ermöglicht wollen soll, wo das OVG die Ansiedlung eines großflächigen Marktes untersagte, nur um jetzt dem Investor entgegenzukommen, handelt es sich auch nicht um ein strategisches Konzept der Stadt Schöningen, sondern lediglich um den Versuch der Firma Aldi, hier noch schon voreilig getätigte Investitionen zu "retten". Dies reicht für eine so einschneidende Planung nicht aus. Ein anerkennenswertes strategisches Konzept scheitert und scheiterte eben schon beim ersten "Planungsanlauf" daran, dass am Planungsort ein Discountmarkt für eine Nachversorgung eben nicht gebraucht wird. - Zudem wird verkannt, dass ein Markt, der mit geplanten 800m² Verkaufsfläche "gerade so" die als Regelwert genannte Schwelle zur sogenannten Großflächigkeit unterschreitet, dennoch Störungen in ähnlichem Ausmaß wie ein formal großflächiger Markt verursachen kann, womit hier auch zu rechnen ist, da die beplante Fläche reichlich Raum für Parkplätze bietet, so dass mit einer	- Zu diesem Sachverhalt wurde in Punkt 2.1. der Begründung Stellung bezogen. Der Standort Bürgermeisterwiese ist von hervorragender städtebaulicher Bedeutung für Schöningen. Er soll daher für gestalterisch und städtebaulich anspruchsvolle, mehrgeschossige Bauwerke in Verbindung mit dem Schlossgarten vorgehalten werden. Der Vergleich mit den Schlossakaden Braunschweig bzw. anderer vergleichbarer Vorhaben mit hoher städtebaulicher Qualität ist nicht zielführend. Die Integration von Einzelhandelsbetrieben in anspruchsvolle städtebauliche Projekte setzt voraus, dass eine Refinanzierung der hohen Investitionskosten durch entsprechende Umsätze gewährleistet werden kann, wie dies nur in zentralen Lagen von Großstädten gegeben ist. Ein solches Vorhaben ist in Schöningen nicht umsetzbar. - Das strategische Konzept der Stadt wurde bereits mit der bisherigen 18.Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt. Da diese nicht umsetzbar ist, sind Lösungen zu finden, die die städtebaulichen Ziele der Stadt in ähnlicher Weise umsetzen. - Dies wird durch die Stadt nicht verkannt. Der Sachverhalt der Lärmbelastungen wurde gutachterlich im Bebauungsplanverfahren geprüft. Er wurde daher entsprechend gewichtet. Grundsätzlich stellt sich die Entscheidung nicht abweichend von der im Rahmen der 18.Änderung des Flächennungsplanes getroffenen	

			großen Attraktivität gerade für auswärtige und im Rahmen Ihres Berufswegs "durchreisende" Kunden mit entsprechend umfassendem lauten Pkw-Verkehr zu rechnen wäre, während rund um den Markt weiterhin reine Wohnnutzung stattfinden würde. - Zudem wird im Planverfahren verschwiegen, dass beabsichtigt ist, im Genehmigungsverfahren ein Marktgebäude durchzubringen, das die Außenmauern des zuvor geplanten großflächigen Einzelhandels-Gebäudes verwendet und daher "unter der Hand" jederzeit seine reine Verkaufsfläche ausweiten kann — eine bewusste Duldung einer geplanten rechtswidrigen "Mogelplackung"; vgl. dazu Ihre Aussage: "Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass sie sich weitgehend am geplanten Baukörper orientieren." - Dass der voraussichtlich durch den Markt und den von ihm ausgelösten Kunden- und Zulieferverkehr sowie die Klimaaggregate verursachte Lärm nicht untergeordnet, sondern sehr erheblich sein wird, ergibt sich auch bereits daraus, dass ein aktuelles Lärmgutachten für das Betreiben des Marktes zwingend eine Lärmschutzwand mit absorbierendem Charakter zuzüglich weiterer Reglementierungen des Betriebs vorschreibt. Es muss nachdrücklich bestritten werden, dass durch den Markt auch mit nur 800m² Nettoverkaufsfläche die Richtwerte der TA-Lärm unterschritten werden - erst recht, wenn entlang der Parkplatzfläche keine Lärmschutzwand aufgestellt werden soll. Das vorgelegte Lärmschutzgutachten führt selbst aus, dass sogar nach Beurteilung des von Aldi selbst eingesetzten Gutachters die Richtwerte allenfalls dann eingehalten werden können, wenn die Anlieferung auf den Tag-Zeitraum von 6:00 bis 22:00 Uhr beschränkt wird, eine schallabsorbierende Lärmschutzwand von immerhin 73m Länge aufgestellt wird, der Schalleistungspegel der Außenschallquellen, wie vom Gutachter selbst eingesetzt, nicht überschritten wird und wenn zudem der Pkw-Parkplatz am Tage nur von 7:00 bis 20:00 Uhr und in der Nacht nicht benutzt werden kann. Schon die Anlieferungsbeschränkung auf den Zeitraum ab 6:00 Uhr morgens bis 22:00 Uhr abends ist in der Realität nach allen von anderen Märkten bekannten Gegebenheiten nicht durchführbar. Damit die Lkw alle von ihnen während einer Schicht anzufahrenden Märkte tatsächlich anfahren können, kommen tatsächlich immer Lkw auch vor 6:00 Uhr an und nehmen ihre Ausladetätigkeit auf. Zum Lärm der Lkw und gegebenenfalls des Kühlaggregats kommt dann jeweils noch der Lärm der für das Ausladen benötigten Magnethubwagen, der in der Regel erhebliche Ausmaße annimmt, dazu. Zudem kommen Fahrzeuge, die Backwaren ausliefern, notorisch vor 6:00 Uhr morgens auf das Gelände herangefahren. Auch Zeitungzulieferer kommen nahezu ohne Ausnahme deutlich vor 6:00 Uhr auf dem Gelände an. Da bereits die vom selbst von Aldi eingesetzten Sachverständigen errechneten Richtwerte unter den von ihm selbst genannten Voraussetzungen z.B. im Bereich Bergstraße 10/12, mithin unmittelbar vor den Wohnhäusern der Mandanten, 48,9 dB(A) erreichen, ist es damit mehr als wahrscheinlich, dass bei Berücksichtigung der soeben genannten Fakten tatsächlich eine Überschreitung des Richtwerts von 50 dB(A) stattfindet.	Entscheidung dar. Den Belangen der verbrauchernahen Versorgung wurde am Standort der Vorrang eingeräumt. - Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet ausschließlich die Voraussetzungen zur Zulassung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben vor. Mutmaßungen über Sachverhalte, die den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen, sind daher nicht sachgerecht. Die Erweiterung von Lagerflächen ist in Bezug auf Auswirkungen nach §11 Abs.3 BauNVO nicht relevant. - Hierzu ist auf das Schallgutachten zum Bebauungsplan zu verweisen, das nach anerkannten Prognosemethoden den zu erwartenden Lärm berechnet hat. Es ist zutreffend, dass hierfür die Anlieferung abgeschirmt werden muss. Dies ist vorgesehen. Es handelt sich dabei jedoch nicht um eine ungewöhnliche Maßnahme, sondern um aktiven Schallschutz, wie an vielen Stellen gegenüber Lieferbereichen praktiziert wird. Die Sachverhalte der Anlieferzeiten und der zeitlichen Benutzbarkeit der Stellplatzanlage sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Sie werden bei Erfordernis im bauordnungsrechtlichen Verfahren beauflagt und sind entsprechend einzuhalten. Für die 20.Änderung des Flächennutzungsplanes ist relevant, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes umsetzbar sind. Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens kann davon ausgegangen werden. Vorsorglich werden im Bebauungsplan noch Möglichkeiten vorgesehen die Schallabschirmung zu erhöhen, sollten sich im Rahmen der Evaluierung der Maßnahmen diese nicht als ausreichend erweisen.	

			- Zudem ist das - ja ursprünglich für einen großflächigen Markt vorgesehene Parkplatzgelände - für einen 800m² Markt ungewöhnlich groß und wird daher voraussichtlich auch entsprechend größere Besucherströme mit Pkw anlocken, zumal der Markt in unmittelbarer Nähe der Durchgangsstraße "Elmstraße" liegt und daher gerade für Durchgangsverkehr, etwa Berufspendler bequem erreichbar ist. - Da der von Aldi eingesetzte Gutachter den Lärm vom Parkplatzgelände nach der Parkplatzlärmstudie berechnet hat, die sich ohne Berücksichtigung der tatsächlichen Attraktivität des Marktes bzw. des Parkplatzes für den Durchgangsverkehr, wie eben dargelegt, lediglich an den Daten der angegebenen Nettoverkaufsfläche und dem Faktor 1,7 orientiert, ist auch der auf dieser Basis ausgerechnete Lärmwert bei Berücksichtigung des voraussichtlich tatsächlich deutlich höheren Zu- und Abgangsverkehrs zu dem Markt aus dem oben genannten Grund voraussichtlich tatsächlich deutlich zu niedrig angenommen. Der vom Parkplatz ausgehenden Lärm dürfte aus den genannten Gründen deutlich höher als, der im Gutachten dargelegte sein, wodurch sich eine Gesamtlärmbelastung wiederum über den Richtwert von 50 dB(A) ergeben dürfte. - Bei diesen Betrachtungen ist zudem zu berücksichtigen, dass ein Markt von 800m² Grundfläche sich bereits direkt an der Schwelle zur Großflächigkeit befindet. Zudem müsste als absolute Grundvoraussetzung für die Lärmberechnung auch sichergestellt werden, dass der Markt nicht zudem die Größe von 800m² Nettoverkaufsfläche überschreitet. Dieses ist jedoch nicht sichergestellt. Im Gegenteil: Aus den Festsetzungen ist ersichtlich, dass sich die Baugrenzen im Bebauungsplan-Gebiet "nach dem Marktgebäude" richten. Diese Baugrenzen richten sich jedoch nicht nach einem Markt mit - reduzierter - Nettoverkaufsfläche von 800m², sondern exakt nach denen, die für den vorher angedachten großflächigen Discountmarkt bereits festgesetzt werden sollten. Es liegt damit auf der Hand, dass letztendlich innerhalb des Gebäudes eine größere Nettoverkaufsfläche als heute der Öffentlichkeit präsentiert, etabliert werden soll. Um dies zu verhindern, müsste die Größe der tatsächlich etablierten Nettoverkaufsfläche in kurzen Abständen regelmäßig kontrolliert werden, um hiergegen tatsächlich einzuschreiten. Dieses ist unrealistisch. Es müssen vielmehr die mit dem Markt bebaubaren Flächen, mithin die Baugrenzen enger als im Entwurf des Bebauungsplans tatsächlich ausgewiesen werden. - Da zudem ein wesentlicher Anteil des Gesamtlärms, der von einem solchen Markt ausginge, von der Parkplatzfläche ausgeht, ist auch nicht nachvollziehbar, warum gerade entlang der Parkplatzfläche keine Lärmschutzwand geplant ist. - Zudem mögen die Grenzwerte für Verkehrslärm für sich gesehen durch den zu- und abfließenden Verkehr des geplanten Bauvorhabens nicht überschritten werden, die in unmittelbarer Nähe des Vorhabens auftretenden Verkehrsströme und ihr Lärm sind jedoch nach der TA-Lärm auch dem gewerblichen Bauvorhaben zuzurechnen, was im vorliegenden Gutachten nicht erfolgt ist. Auch dies dürfte dazu führen, dass der Gesamtlärm des	- Die einschlägigen Studien (Bayrische Parkplatzlärmstudie) gehen auf Grundlage von Analysedaten davon aus, dass sich die Frequenz eines Parkplatzes nicht nach der Anzahl der Stellplätze sondern nach der Verkaufsfläche und dem Warenangebot des Anbieters richtet. - Die Parkplatzlärmstudie geht bereits von einem "worst case" Fall aus und berücksichtigt diese Sachverhalte. Weiterhin ist beabsichtigt im Bebauungsplan Überwachungsmaßnahmen des Lärmschutzes festzulegen. Es soll nach einem Jahr geprüft werden, dass die angenommenen Werte auch eingehalten werden. Das Ergebnis der Überprüfung kann bei Erfordernis zu zusätzlichen Maßnahmen des Lärmschutzes führen. Hierfür werden Flächen im Bebauungsplan festgesetzt, auf denen ggf. zusätzlicher Lärmschutz errichtet werden kann. - Die Einordnung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist nicht zulässig. Die Baugrenzen im Bebauungsplan gestatten lediglich die Vergrößerung von Lager- und Nebenräumen, die keine Auswirkungen auf die Lärmemissionen haben. Durch größere Lagerkapazitäten kann die Anzahl der Anlieferungen eher verringert und die Störeinflüsse hierdurch minimiert werden. - Der Sachverhalt betrifft ausschließlich den Bebauungsplan und wird im Bebauungsplanverfahren behandelt. - Nach TA Lärm ist der Zufahrtsverkehr bis zu seiner Vermischung mit allgemeinen Verkehrsströmen dem Vorhaben zu zuordnen ist. Dies ist erfolgt.	

			Bauvorhabens tatsächlich jedenfalls die Richtwerte der TA-Lärm überschreitet. - Zudem wurde nicht berücksichtigt, dass die Straßenbehörde eine Zufahrt von der Elmstraße für unzulässig hält, eine Zufahrt von der Bergstraße dort aber zusätzlich unzumutbaren Lärm verursachte, und daher ebenfalls nicht realisierbar ist. - Schließlich sind die von dem von Aldi selbst eingesetzten Sachverständigen für die Schallemissionen angesetzten Einzelschallpegel und die jeweils angesetzte Dauer für das Anfallen dieses Lärms jeweils grenzwertig bzw. eher zu niedrig angesetzt, keinesfalls handelt es sich, wie behauptet, um eine "worst case" Betrachtung. Werden diese mithin auf realistische Werte nach oben korrigiert, führt auch dieses insgesamt zu einer Erhöhung des potentiell anzunehmenden Lärms und mithin zu einer Überschreitung der Richtwerte. - Durch die vorliegende Planung wird ferner der sogenannte Trennungsgrundsatz verletzt. Der Trennungsgrundsatz besagt, dass Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen räumlich zu trennen sind, vgl. BVerwG, Urt. v. 05.07.1974, IV C 50.72, seitdem std. Rspr. Es sind nach der Rechtsprechung zwar grundsätzlich Ausnahmen von dem Trennungsgrundsatz zulässig — insoweit kommt eine gewisse planerische Gestaltungsfreiheit zum Zuge - dies jedoch nur, wenn die Voraussetzungen gegeben sind, dass sichergestellt werden kann, dass von der projektierten Nutzung im Plangebiet nur unerhebliche Immissionen ausgehen, und wenn im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, so etwa BVerwG, Urt. v. 19.04.2012, 4 CN 3/11. Tatsächlich beziehen sich alle Urteile, die eine gewisse Durchbrechung des Trennungsgrundsatzes bejahen, jeweils lediglich auf Situationen, in denen bebautes Gebiet überplant wurde, d. h. heterogene Bebauung bzw. Gemengelagen bereits vorlagen, vgl. a. Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, §1 Rn 241. Dies entspricht auch den Darlegungen in der DIN18005, wonach in bestimmten Fällen die Abwägung auch zum Überwiegen anderer Belange führen kann, jedoch lediglich "in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung". - Die Rechtsprechung stellt selbst klar, dass ein entscheidender Unterschied zwischen den Fällen einer bereits bestehenden, zu überplanenden Gemengelage und einer Neuansiedlung eines Gewerbe- bzw. Industriegebiets in unmittelbarer Nachbarschaft einer Wohnbebauung vorliegt, so etwa BVerwG, Urt. v. 15.01.1980, 4 B 265/79; Urt. v. 29.11.2012, 4 C 8/11. Grundsätzlich ist die Verpflichtung, Beeinträchtigungen, die erstmals durch die Planung ausgelöst werden, zu vermeiden, größer als solche, die die Planung vorfindet", so Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, §1, Rn 234 a. E. Die Voraussetzungen des Trennungsgrundsatzes sind mithin insbesondere dann streng anzuwenden, wenn die Gemeinde erst durch eine eigene Planung derartige Störungen in rechtlich zulässiger Weise ermöglichen will, so BVerwG Beschl. v. 07.07.2004, 4 BN 16/04. Damit käme eine Durchbrechung des Trennungsgrundsatzes hier lediglich in Frage, wenn sichergestellt werden kann, dass von der projektierten Nutzung im Plangebiet nur	- Die Zufahrt von der Elmstraße ist zulässig. Sie befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt und ist Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. - Die Auffassung wird nicht geteilt. Es wird weiterhin auf die vorgesehenen Überwachungsmaßnahmen verwiesen. - Eine Verletzung des Trennungsgrundsatzes ist nicht erkennbar. Zu trennen sind nach den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichtes emittierende Nutzungen, die im Bereich schützenswerter Wohnnutzungen zu Immissionen führen, die die gemäß DIN18005 Beiblatt 1 festgelegten Orientierungswerte überschreiten und zu sogenannten Gemengelagen führen. Dies ist vorliegend nicht gegeben. Aufgrund immissionsmindernder Maßnahmen durch aktiven Schallschutz können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 an allen maßgeblichen Immissionsorten mit schützenswerten Nutzungen eingehalten werden, weshalb eine immissionschutzrechtlich beachtliche Gemengelage nicht entsteht. - Wie vorstehend angeführt, setzt das Entstehen einer Gemengelage voraus, dass Immissionen an den maßgeblichen Immissionsorten entstehen, die die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 überschreiten. Dies ist nicht gegeben. Die nebenstehende Argumentation ist somit für das plangegenständliche Vorhaben nicht einschlägig. Unabhängig davon bestehen vorliegend wichtige städtebauliche Gründe. Die Gewährleistung eines verbrauchernahen Angebotes an nahversorgungsrelevanten Waren in allen Teilen der Stadt Schöningen ist ein gewichtiger städtebaulicher Grund im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB.	

			unerhebliche Immissionen ausgehen, und wenn im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten. Bereits die erste Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt. Es werden eben nicht nur unerhebliche Emissionen von der projektierten Nutzung ausgehen, wie oben dargelegt. Zudem liegt hier kein städtebaulicher Grund von besonderem Gewicht vor. Hierzu wurde im Bezug auf die fehlende Zweckmäßigkeit oder gar Notwendigkeit des Bauvorhabens an dem besonderen Ort oben bereits vorgetragen. Entgegen der Annahme kann vorliegend keine besondere Standortbindung eines Einzelhandels an dem geplanten Ort vorliegen, da, wie dargelegt, keinerlei Notwendigkeit für einen Discountmarkt in diesem Gebiet besteht. - In der Planbegründung wird festgestellt, dass die Zulassung gewerblicher Nutzungen in / angrenzend an ein WR "äußerst problematisch" ist. Da damit die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Trennungsgrundsatz nicht vorliegen, verstößt die Neuplanung eines immissionsträchtigen Gewerbebetriebs in unmittelbarer Nähe eines reinen Wohngebiets zudem klar gegen den Trennungsgrundsatz und ist auch daher unzulässig. - Schließlich wurde sich nicht mit der im früheren Verfahren schon vorgebrachten massiv verunstaltenden und gegenüber den Anliegern an der Bergstraße rücksichtslosen Wirkung des Bauvorhabens mit der Lärmschutzwand auseinander gesetzt und die Belange der Anlieger, ihr Interesse an der Aufrechterhaltung einer zumindest nicht völlig disharmonisch gestalteten Umgebung missachtet. Auch insoweit ist die Abwägung fehlerhaft. Eine Verunstaltung liegt vor, wenn ein Gebäude im Verhältnis zu seiner Bedeutung grob unangemessen ist und aufdringlich wirkt, so Große-Suchsdorf, NBauO, 9.Auflage, §10, Rn39, die Verunstaltung des Ortsbildes liegt vor, wenn "das Vorhaben dem Ortsbild in ästhetischer Hinsicht grob unangemessen ist" und dort als "wesensfremd", "belastend" empfunden wird. Eine Verunstaltung kann auch eintreten, wenn "das Gelände um das Gebäude abgegraben oder aufgeschüttet wird", a.a.O., Rn40. Der Verunstaltung wohnt ein Element der Rücksichtslosigkeit inne, a.a.O., Rn39. Das Verunstaltungsverbot ist bereits im öffentlichen Interesse zu beachten. In so krassen Fällen, wie vorliegend, können zudem betroffene private Unterlassungsansprüche gegen eine solche Verunstaltung geltend machen, vgl., OVG Lüneburg, 7ME 62/06, juris, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Früher wurde hierzu argumentiert, es bestehe "Ortsüblichkeit von Geländeregulierungen im hängigen Gelände", Discounter im Stadtbild stellten keine untypische Anlage dar. Im Übrigen würden Böschungsbereiche und die Lärmschutzwand begrünt. Eine Rücksichtslosigkeit, Verschattung oder erdrückende Wirkung wird mit dem Argument verneint, die vorher auf dem Gelände vorhandenen Wohngebäude seien sogar höher gewesen als die geplante Lärmschutzmauer, daher lasse sich keine über das bisherige Maß hinausgehende Verschattung der Gebäude der Nordseite der Bergstraße erwarten. Auch damit zeigt sich wiederum eine wesentliche Argumente außer Acht lassende "Abwägung".	- In der Feststellung der Begründung geht es um die Frage der Zulassung eines allgemeinen Gewerbegebietes angrenzend an die reinen Wohngebiete. Dies wurde als städtebaulich nicht vertretbar eingestuft. Vorliegend wird eine konkrete Nutzung zugelassen, die nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen verbunden ist. Der Sachverhalt ist somit nicht vergleichbar. - Der Sachverhalt wurde bereits im Rahmen der gerichtlichen Auseinandersetzung zum Bauvorhaben behandelt. Die von der Vertreterin der Anwohner vorgetragenen Argumente wurden bereits in die Abwägung eingestellt. Seitens des Verwaltungsgerichtes Braunschweig wurde hier keine Unzumutbarkeit erkannt. Vorausgestellt sei, dass durch das plangegenständliche Vorhaben unzweifelhaft eine wesentliche Veränderung des Wohnumfeldes der Betroffenen erfolgt. Durch Abgrabungen und Aufschüttungen wird das Bodenrelief verändert. Das Plangebiet wird durch eine großflächige Stellplatzanlage und den Baukörper des Discountmarktes geprägt. Dass hierdurch eine Verunstaltung vorliegt, kann nicht erkannt werden. Geländebewegungen sind in hängigem Gelände in der Regel für größere Bauvorhaben erforderlich. Es entstehen Böschungsbereiche, die begrünt werden und sich hierdurch nach angemessener Entwicklungszeit in das Umfeld einfügen. Einkaufsmärkte einschließlich der zugehörigen Stellplätze sind Bestandteile des städtischen Siedlungsgebietes und gehören somit zum städtischen Erscheinungsbild.	

			Unstreitig führt das Bauvorhaben zu Abgrabungen des Geländes im gesamten westlichen Bereich für den Parkplatz, die dort das Gelände um bis zu 4,50m gegenüber den umliegenden Straßen in Form eines steilen Trichters einschneiden. Die Osthälfte des Geländes wird hingegen bis zu 4,50m gegenüber dem jetzt vorhandenen und gegenüber den das Gebiet umschließenden Straßen aufgeschüttet und dort mit Betonwänden befestigt sowie das Marktgebäude mit unstreitig großvolumigem Baukörper aufgesetzt, so dass unstreitig im Osten ein Gesamtgebilde in Höhe von 12m über dem Straßenniveau entsteht. Im Norden wird entlang der Bergstraße ein sehr hoher Lärmschutzzaun von insgesamt über 70m durchgehend und überwiegend direkt hinter der Bürgersteiggrenze in tatsächlich folgenden Höhen entstehen: Die Mauer wird parallel zum Marktgebäude entlang der Bergstraße mindestens 2,80m oder höher, bezogen auf das Niveau 163,10 mü.NN. Das bedeutet konkret für einige Punkte an der nach Osten hin deutlich unter 163,10 mü.NN abfallenden Bergstraße berechnet: Etwa auf Höhe des wohl heute geplanten Endes der Lärmschutzmauer liegt das Straßenniveau bei 162,20 mü.NN, d.h. bereits 0,90m/ 90cm tiefer als das Bezugsniveau des Sockels der Mauer von 163,10 mü.NN, d.h. die Mauer wird an dieser Stelle bereits 0,90m+2,80m, d.h. 3,70m über das Straßenniveau hinausragen. - Vor den Häusern Bergstraße Nr.12 (und 10) liegt das Straßenniveau bei ca.161,40 mü.NN (bzw. ca. 160,80 mü.NN), d.h. um 1,70m (bzw. 2,30m) unter dem Bezugsniveau der Wand von 163,10 mü.NN, die Mauer wird in diesem Bereich also bereits 1,70m+ 2,80m= 4,50m (bzw. 2,30m+ 2,80m= 5,10m) über das Straßenniveau hinausragen. Vor dem Haus Bergstraße Nr.8 liegt das Straßenniveau bei ca. 160,20 mü.NN, d.h. um 2,90m unter Bezugsniveau des Sockels der Mauer von 163,20 mü.NN, die Mauer wird das dortige Straßenniveau mithin um 2,90m+ 2,80m= 5,70m überragen — wie eingeräumt wird. Weiter östlich davon liegt das Straßenniveau bei ca. 160,00 mü.NN und darunter, d.h. um mindestens 3,10m unter Bezugsniveau des Sockels der Mauer, die Mauer wird das dortige Straßenniveau mithin auf ca. weiteren 15 Metern Länge um 3,10m+ 2,00m= 5,10m überragen. Insgesamt betrachtet, ergibt sich eine Abschottung der Straße nach Süden durch die Mauer in Höhen von rund 4,00m bis rund 6,00m über eine Strecke von insgesamt fast 70m Länge. Im Ergebnis wird sich die grobe Unangemessenheit des Bauvorhabens und damit Verunstaltung des gesamten Ortsteils nicht aus dem — wenn auch sehr großvolumigen — Baukörper oder etwa der Zubetonierung einer großen Parkplatzfläche, sondern aus der Gesamtschau der geplanten Bau- und Geländeveränderungsmaßnahmen, so durch die tiefen Abgrabungen, die zu einer "klaffenden Wunde" im Westen und Aufschüttungen nebst dem aufgesetzten großvolumigen Gebäude im Osten führen, zusammen mit der nicht nur sehr langen und durchgehenden sondern auch mit ca. 4-6m für einen Innenstadtbereich sehr hohen Mauer, die sich zudem über weite Strecken noch direkt hinter der Bürgersteiggrenze befinden wird, ergeben. Zudem ergibt sich die Verunstaltung aus den vorgenannten Tatsachen in der Zusammenschau mit dem	- Der Sachverhalt betrifft ausschließlich den Bebauungsplan und wird im Bebauungsplanverfahren behandelt.	

			umliegenden Gelände, das überwiegend mit 1,5-stöckigen Doppelhäusern und Einfamilienhäusern bebaut und somit auch in kleinräumige Parzellen unterteilt ist. Das Gesamtbauvorhaben kann mithin im Bezug zum vorhandenen Ortsbild lediglich als grob wesensfremd und somit belastend eingestuft werden, so dass Verunstaltung vorliegt. - Durch eine rein allgemeine Bezugnahme auf "Ortsüblichkeit von Geländeregulierungen im hängigen Gelände" und der für sich allein geltenden Tatsache, dass Discounter im Stadtgebiet nicht völlig untypisch seien, wird klar zu Tage treten, dass die ganz spezielle kleinräumige Situation und das Zusammenspiel der verschiedenen Baumaßnahmen vorliegend auch nicht ansatzweise in der Abwägung berücksichtigt wurde, somit ein Fehler begangen wird. Im aktuellen Plan wird das Problem nicht einmal mehr erörtert. - Es fehlt hier mithin auch deutlich an einer notwendigen "Fortentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur" durch Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Auch die allgemeine Rücksichtslosigkeit des Baues, hier insbesondere der über 70m langen, ca. 4-6m hohen Lärmschutzwand wird schlicht verkannt. - Die Lärmschutzwand wird zwar tatsächlich etwas weniger hoch ausfallen als die ehemals dort vorhandenen zweistöckigen, traufständigen Gebäude. Völlig verkannt wird jedoch die Tatsache, dass diese Gebäude ca. 4-5m hinter dem Bürgersteig angesiedelt waren und drei jeweils ca. 10m und mehr breite Lücken zwischen den Häusern bestanden, während heute die durchgängige ca. 4-6m hohe Wand über mehr als 70m überwiegend direkt an der Straße hinter dem Bürgersteig und ohne jede Unterbrechung, die den Blick in die Ferne jedenfalls teilweise frei gab oder z.T. wenigstens zeitweise Sonnenstrahlen von Süden, Südwesten oder Südosten an die Wohngebäude der Antragsteller durchließe, erbaut werden soll. Diese Veränderungen, die nicht berücksichtigt werden, sind jedoch relevant, das Bauvorhaben insgesamt rücksichtslos gegenüber den hinter dieser Wand sich duckenden lediglich 1,5-stöckigen Gebäuden der Antragsteller. - Insgesamt verstößt die Planung damit auch gegen den anerkannten Grundsatz der Lastengleichheit, nachdem der durch den Plan Begünstigte im Wesentlichen auch eventuell Nachteile daraus tragen soll, nicht hingegen, wie aber vorliegend geplant, ausschließlich die Nachbarschaft. Es handelt sich bei dem streitgegenständlichen Projekt mithin erkennbar um eine reine Gefälligkeitsplanung einseitig zu Gunsten der Investoren.	- Es ist nicht zutreffend, dass eine allgemeine Bezugnahme der Einschätzung zu Grunde lag. Die Geländemodellierungen sind im Bereich des Baukörpers örtlich bereits erkennbar und können visuell eingeschätzt werden. - Die Integration von Einzelhandelsbetrieben dient der Fortentwicklung der bisher reinen Wohngebiete durch eine Funktionserweiterung. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen gibt das städtebaulichre Ziel vor, die angrenzenden Flächen zu allgemeinen Wohngebieten zu entwickeln. Dieses Planungsziel wird durch die Integration von Einzelhandelsbetrieben gefördert. - Der Sachverhalt betrifft ausschließlich den Bebauungsplan und wird im Bebauungsplanverfahren behandelt. - Ein Verstoß gegen den Grundsatz der Lastengleichheit ist nicht festzustellen. Dem Begünstigten der Planung obliegen die Lasten der Errichtung der Lärmschutzwände entlang der Bergstraße und die Herstellung der Bepflanzung des Vorhabengebietes. Die neue Bebauung wird weniger Verschattung als die bisherigen Baukörper bewirken, die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 für reine Wohngebiete können an den benachbarten Wohngebäuden eingehalten werden. Es ist daher nicht erkennbar, welche Lasten auf die Nachbarn abgewälzt werden. 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	

			- Von dem Einzelhandelsbetrieb und der Benutzung des Parkplatzes werden schließlich nicht unbedeutende Lichtemissionen ausgehen. Dies wird in keiner Weise berücksichtigt. Demgegenüber hätte jedoch unter Beachtung der entsprechenden DIN-Vorschriften durch ein Gutachten geprüft werden müssen, ob das Problem im späteren Genehmigungsverfahren grundsätzlich lösbar sein wird oder die Immissionen voraussichtlich auch hierfür angegebene Richtwerte überschreiten werden. Auch schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht, wie etwa Raumaufhellungen oder Blendungen dürfen von der Anlage nicht hervorgerufen werden. Die Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen nebst der Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen stellen hierfür Maßstäbe und Richtwerte für die zulässigen Lichtimmissionen zur Verfügung. Deren Einhaltung ist mangels Prüfung nicht gesichert. Es fehlen jegliche Ermittlungen bzw. Angaben zu den von dem Vorhaben ausgehenden Lichtimmissionen. Auch insoweit weist die Abwägung relevante Defizite auf. Diese gesamten Belastungen sind durch nichts gerechtfertigt. - Vielmehr besteht weiterhin ein Gebietserhaltunganspruch der Mandanten gegenüber einer Überplanung, wie vorgesehen, mitten in dem - von Verwaltungsgericht und Oberverwaltungsgericht ausdrücklich so festgestellten insgesamt reinen Wohngebiet bis hinunter zur Grenze der Elmstraße, das so bereits über Jahrzehnte besteht. Entgegen der Darlegung ist nicht nur "in der Umgegend teilweise" von WR-Gebieten auszugehen, sondern das Plangebiet liegt direkt im WR-Gebiet bzw. ist nach der umgebenden und vorausgegangenen Nutzung selbst WR-Gebiet lt. VG/OVG-Rechtsprechung. - Der Aspekt des geschützten Vertrauens der Anlieger auf ein annäherndes Weiterbestehen des geschützten Wohnumfeldes und einer weitgehenden Wohnruhe gegenüber der geplanten erstens nicht der Nahversorgung, sondern ausschließlich den Expansionsinteressen des Discounters dienenden und zweitens unzumutbar lauten Nutzung wird nicht ausreichend zur Geltung gebracht. Da eben keine Unterversorgung der Bevölkerung im Norden Schöningens mit Lebensmittelmärkten vorliegt, reicht das darauf zielende, als "wesentliches Ziel" bezeichnete Planungsziel nicht aus, um den Gebietserhaltungsanspruch der Mandanten zu "überstimmen". Auch ist ein "Sondergebiet" mit einem solchen nicht auf Tatsachenangaben beruhende Ziel/ Festsetzung gemäß §11 II BauNVO unzulässig. Eine auf falschen Voraussetzungen beruhende Festsetzung ist nicht "erforderlich" i.S.d. BauNVO. Dieser Aspekt des geschützten Vertrauens hat sich gegenüber den aus den oben genannten Gründen real nicht gegeben und daher nicht durchschlagenden Argumentationsansätzen für die 20.Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan durchzusetzen. Auch diese Änderung und der Bebauungsplan sind mithin rechtswidrig.	diese Tolerierung. Ihnen wird vorliegend der Vorrang eingeräumt, um eine innenstadtnahe und verbrauchernahe Versorgung auch nichtmobiler Bevölkerungsgruppen flächendeckend in der Stadt Schöningen zu sichern. - Der Sachverhalt betrifft ausschließlich den Bebauungsplan und wird im Bebauungsplanverfahren behandelt. - Der Gebietserhaltungsanspruch, der durch das Verwaltungsgericht als reines Wohngebiet eingestuften benachbarten Wohngebiete, wird beachtet. Die entsprechenden Orientierungswerte können eingehalten werden. Das Gebiet selbst wurde als Sonderbaufläche dargestellt und ist nicht Bestandteil der reinen Wohngebiete. Es obliegt der städtischen Entscheidung hier Arten der baulichen Nutzung über einen Bebauungsplan festzusetzen. - Dem Aspekt des Gebietserhaltungsschutzes wird durch umfangreiche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Rechnung getragen. Die Bauleitplanung auf der Fläche dient der Einordnung eines Discountmarktes mit nahversorgunfsrelevantem Sortiment. Die Stadt Schöningen strebt an, diese Märkte so im Stadtgebiet zu verteilen, dass auch für eine fußläufige Nahversorgung flächendeckend gute Bedingungen der Erreichbarkeit bestehen. Maßgeblich hierfür ist nicht der Sachverhalt einer Unterversorgung, sondern der optimalen Verteilung der bestehenden Angebote im Stadtgebiet. Die Stadt Schöningen mißt diesem Sachverhalt im Rahmen der Abwägung eine erhebliche Bedeutung zu. Die Belange der umgebenden Wohnbebauung werden durch nachbarschützende Festsetzungen so berücksichtigt, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm vermieden werden und der hohe Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes an den maßgeblichen Immissionsorten der Oberen Burgbreite, der Bergstraße und der Straße Am Volkspark eingehalten werden können. Insofern werden	

			Es wird um Beachtung der vorstehenden Argumentation und Abbruch des Planverfahrens für den 3.Entwurf des Bebauungsplans und die 20.Änderung des Flächennutzungsplans gebeten.	keine durchgreifenden Argumente der Anwohner erkannt, die dazu führen können die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt nicht weiter zu verfolgen.	

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schöningen "Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße"

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum Schreiben	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Stadt	Beschlussvorschlag
2.1.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	10.12.2019	- Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
		07.02.2020	- Die Stellungnahme vom 10.12.2019 bleibt bestehen.	- Die Stellungnahme wurde in die Abwägung eingestellt.	
2.2.	Deutsche Telekom Technik GmbH	16.12.2019	- Wenn sich gegenüber der Stellungnahme vom 03.03.2016 keine wesentlichen Änderungen ergeben, gilt diese weiterhin.	- Über die Stellungnahme vom 03.03.2016 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 16.06.2016 entschieden. Es haben sich diesbezüglich keine Sachverhalte ergeben, die eine erneute Behandlung erfordern würden.	kein Beschluss erforderlich
		10.02.2020	- Die Stellungnahme vom 16.12.2019 bleibt bestehen.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	
2.3.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH	03.01.2020 10.03.2020	- Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH macht gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
2.4.	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	02.01.2020 10.03.2020	- Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der Unterlagen keine Bedenken.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
2.5.	Industrie- und Handelskammer	20.12.2019	- Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll eine bisherige "Sonderbaufläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb - Discountmarkt" in eine "Sonderbaufläche für einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment" umgewidmet werden. Hiergegen bestehen seitens der IHK keine Bedenken. - Zu den Detailaspekten der vorgesehenen Marktansiedlung bittet die IHK um Beachtung der Stellungnahme zum Bebauungsplan "Discountmarkt Elmstraße/Bergstraße".	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Sachverhalt betrifft den Bebauungsplan.	kein Beschluss erforderlich
2.6.	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	13.01.2020 24.02.2020	- Fachbereich Bauwirtschaft: Im Untergrund der Planungsfläche stehen wasserlösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Muschelkalk und aus dem Zechstein 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 im Planungsbereich und in der näheren Umgebung (bis 100m entfernt) jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko (Erdfallgefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2 -). Für Bauvorhaben im	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt ist bekannt. Er betrifft die im Bebauungsplanverfahren zu behandelnden Gründungsverhältnisse und wird in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.	kein Beschluss erforderlich

			Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist. Die Konstruktion der geplanten Gebäude sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage beigefügte Tabelle herangezogen werden. Ein statischer Nachweis auf Grundlage eines Bemessungserdfalldurchmessers ist nur dann erforderlich, sofern von den konstruktiven Anforderungen für die entsprechende Erdfallgefährdungskategorie abgewichen wird oder die konstruktiven Anforderungen aufgrund der Bauwerkskonstruktion nicht anwendbar sind. Anhand von aktuellen statistischen Auswertungen des LBEG haben 70% aller bekannten Erdfälle Niedersachsens einen Anfangsdurchmesser bis zu 5m. Sofern ein gesonderter statischer Nachweis auf Grundlage eines Bemessungserdfalls erfolgt, kann dieser Anfangsdurchmesser von 5 m für den Bemessungsfall angesetzt werden. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 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. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes. - Fachbereich Bergaufsicht CLZ: Im Plangebiet befindet sich eine Erdgasleitung der Avacon AG. Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten. Es wird gebeten, sich mit dem Unternehmen in Verbindung zu setzen, um gegebenenfalls die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen. - Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie bestehen unter Bezugnahme auf die zu vertretenen Belange nicht.	- Dies ist nicht gegeben. Die Avacon Netz GmbH wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	
2.7.	Landkreis Helmstedt	06.01.2020	- Die Stadt Schöningen sieht sich veranlasst, die 20.Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen, um eine durch das OVG Lüneburg als nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar eingestufte Darstellung einer "Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel" in eine "Sonderbaufläche für nichtgroßflächigen Einzelhandel" abzuändern. Die so beschriebene Planungsabsicht beurteilt der Landkreis als Behörde im Sinne des §4 BauGB wie folgt.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich

			- Die im Schallschutzgutachten vom 15.02.2019 zitierten RLS 90 wurden überarbeitet und am 31.10.2019 im Verkehrsblatt Nr.139 Seite 698 als RLS19 bekannt gegeben. Möglicherweise hat dies Auswirkungen auf das laufende Bebauungsplanverfahren. - Altablagerungen oder andere Bodenverunreinigungen innerhalb des Planbereiches sind nicht bekannt. Diese Erklärung entbindet die Gemeinde freilich nicht von ihrer Verpflichtung, zu dieser Frage gegebenenfalls auch andere Quellen auszuwerten.	- Der Sachverhalt betrifft ausschließlich den Bebauungsplan und wird im Bebauungsplanverfahren behandelt. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	
2.8.	LGLN Katasteramt Helmstedt	12.12.2019	- Zu den Bauleitplänen stehen keine katasteramtlichen Belange der Planung entgegen.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
2.9.	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	08.01.2020	- Es wird Bezug auf die Stellungnahme vom 08.08.2019, Az:21/ 21101-237 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB genommen. Gemäß der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan "Nahversorgungsmarkt Elmstraße / Bergstraße" kann nun die Zufahrt zur Sonderbaufläche über die Landesstraße L652 (Elmstraße) erfolgen.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
2.10.	Polizeikommissariat Schöningen	11.12.2019	- Seitens des Polizeikommissariats Schöningen gibt es keine Bedenken.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich
2.11.	Regionalverband Braunschweig	06.01.2020	- Stellungnahme als für den Großraum Braunschweig zuständige untere Landesplanungsbehörde und Träger der Regionalplanung - Sachverhalt: Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines Aldi Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 800m² an der Elmstraße/ Bergstraße in Schöningen. Die zwei bestehenden Aldi Nord Märkte an der Hoiersdorfer Straße und an der Hötensleber Straße sind bzw. werden geschlossen. Demzufolge soll nur noch ein Markt an der Elmstraße/ Bergstraße in zentrumsnaher Lage betrieben werden. Die Stadt Schöningen plant mit der Bauleitplanung eine Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung für einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment. Erreicht ein Einzelhandelsbetrieb die Schwelle zur Großflächigkeit (über 800m² VKF), greift die Regelvermutungsgrenze im Sinne des §11 Abs.3 Satz 1 Nr.2 BauNVO, nach der ab einer Geschossfläche von 1.200m² nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung anzunehmen sind. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe müssen die Anforderungen der raumordnerischen Zielsetzungen gemäß Abschnitt 2.3 des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP) sowie dem Abschnitt 2.1 Großflächiger Einzelhandel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Regionalverbandes Großraum Braunschweig erfüllen. - Raumordnerische Beurteilung: Die Großflächigkeit des geplanten Vorhabens wird mit der Beschränkung von 800m² VKF nicht erreicht. Vor diesem Hintergrund ist der neue Lebensmitteldiscounter nicht als ein raumbedeutsamer Einzelhandelsbetrieb zu bewerten und obliegt somit nicht den Zielen der Raumordnung gemäß Abschnitt 2.3. LROP. - Hinweise: Aus städtebaulicher Sicht ist die Darstellung im Flächennutzungsplan bzw. die Festsetzung im Bebauungsplan als Sondergebiet (SO) weder für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des §1 Abs.3 BauGB erforderlich, noch ist sie	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis. - Die Hinweise der unteren Raumordnungsbehörde wurden nochmals geprüft. Die Ausführungen der unteren Raumordnungsbehörde sind insoweit zutreffend, dass die Darstellungen eines sonstigen Sondergebietes ausscheidet,	kein Beschluss erforderlich

			durch den § 11 BauNVO gedeckt. Die Festsetzung eines Sondergebiets scheidet aus, wenn die planerische Zielsetzung durch die Darstellung eines Baugebiets nach §§2 bis 10 BauNVO verwirklicht werden kann und dies ggf. in Kombination mit Darstellungen auf der Grundlage von §1 Abs.5 und 9 BauNVO erfolgt (vgl. hierzu OVG NRW Kommentar SÖR, Urteil vom 05.12.2017 — 10 D 84/15.NE). Somit stellen die vorliegenden Bauleitpläne nur eine einzige Nutzungsart dar. Wenn nur eine einzige Nutzungsmöglichkeit verbleibt, so ist der Eingriff in das Eigentumsgrundrecht sehr weitreichend und die Wirksamkeit der Festsetzung aufgrund möglicher Abwägungsfehler zu hinterfragen. Für die Ausweisung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe stehen in den Baugebieten nach §§2 bis 10 BauNVO beispielsweise Mischgebiete oder urbane Gebiete zur Verfügung (vgl. hierzu OVG NRW Kommentar SÖR, Urteil vom 05.12.2017 —10D84/15.NE).	wenn die planerische Zielsetzung durch die Darstellung eines Baugebietes nach den §§2 bis 10 BauNVO verwirklicht werden kann. Hierauf wurde in der Begründung Punkt 4.1. auf Seite 8 hingewiesen. Es wurde daher umfassend die Darstellung der in den §§2 bis 10 BauNVO aufgeführten Gebietsarten geprüft, die im folgenden Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden können. Zur Umsetzung des städtebaulich beabsichtigten Vorhabens eines Discountmarktes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment kommen die Gebietsarten Mischgebiet, urbanes Gebiet oder Gewerbegebiet in Frage. Im vorliegenden Fall sind zwei Besonderheiten zu beachten, das Plangebiet ist sehr klein und es beschränkt sich auf das Vorhabengrundstück für den Einzelhandelsbetrieb. 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 Urt. v. 28.4.1972 – 4 C 11.69; Urt. v. 4.5.1988 – 4 C 34.86, NJW 1988, 3168 = BeckRS 9998, 164723; Beschl. v. 11.4.1996 – 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. v. 25.11.1985 – 4 B 202.85, NVwZ 1986, 469 = BeckRS 9998, 45770; Urt. v. 21.2.1986 – 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 allgemeines gewerblicher Nutzungen (die angrenzend an ein WR-Gebiet auch äußerst problematisch wäre), sondern die Ermöglichung eines Nahversorgers für bislang unterversorgte Teile des Gemeindegebietes. Zwar könnten – worauf der Regionalverband hinweist - 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 zu 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 planungsrecht-*	

				lichen 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.* Auch der Hinweis auf den Eingriff in das Eigentumsrecht durch die Beschränkung auf eine Nutzungsmöglichkeit verfängt im vorliegenden Fall nicht, da der Grundstückseigentümer an der Festsetzung ein nicht nur geäußertes, sondern auch durch die begonnene Umsetzung dokumentiertes Interesse besitzt (so OVG Lüneburg, Urt. vom 14.05.2019, 1 KN 14/17, juris, Rz. 52).	
2.12.	Verbandsgemeinde Obere Aller	09.01.2020	- Zum Entwurf der 20.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schöningen "Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße" mit Begründung und Umweltbericht werden seitens der Verbandsgemeinde Obere Aller keine Bedenken oder Anregungen, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen, vorgebracht.	- Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis.	kein Beschluss erforderlich

STADT SCHÖNINGEN, LANDKREIS HELMSTEDT

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) § V, m, § III des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 99) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Schöningen in seiner Sitzung am ..... die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und Begründung beschlossen. Durch diese Änderung wird ein Teilbereich des wirksamen Flächennutzungsplanes aufgehoben.

Schöningen, den

Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Zusammengefügt aus verschiedenen Blättern der Deutschen Grundkarte 1:5000

Quelle: DGK5- Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Planverfasser

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch das Büro für Stadt-, Regional und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr.14a, 30167 Hnnover, Grethenstr.27, 30161 Hannover erarbeitet.

Isteben, den

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schöningen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schöningen, den

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Schöningen hat in seiner Sitzung am 26.11.2019 dem Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom 13.02.2020 bis einschließlich 16.03.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schöningen, den

Der Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schöningen hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Schöningen, den

Der Bürgermeister

Genehmigung

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (AZ .....) vom ..... unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Helmstedt, den

Landkreis Helmstedt
Im Auftrag

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Schöningen ist [illegible] in der Genehmigungsverfügung vom ..... AZ: ..... Aufgehobene Auflage in seiner Sitzung am ..... beigetreten.

Schöningen, den

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr.... für den Landkreis Helmstedt bekanntgemacht worden.
Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am ..... rechtswirksam geworden.

Schöningen, den

Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von beachtlichen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 20. Änderung nicht geltend gemacht worden.

Schöningen, den

Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes sind beachtliche Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schöningen, den

Der Bürgermeister

Änderungsbereich in der bisher wirksamen Fassung der 18. Änderung



Änderungsbereich in der Fassung der 20. Änderung



Flächennutzungsplanänderung
(§ 2 Abs. 4 und 5, 2.Halbsatz PlanZV)

(Nur Planzeichen im Geltungsbereich der Änderung)

Sonderbaufläche für einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

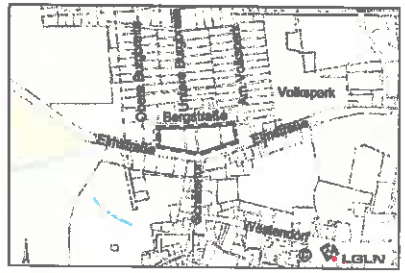
Sonderbaufläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb Discountmarkt (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) (nur in der bisher wirksamen Fassung)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes

Landkreis Helmstedt
Stadt Schöningen

20. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Einzelhandel, Discountmarkt Elmestraße/Bergstraße" in der Stadt Schöningen

Feststellungsbeschluss
Mai 2020



Umgebung des Änderungsbereiches (Ausschnitt aus der DGK5 1:25000)
Herausgeber: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen

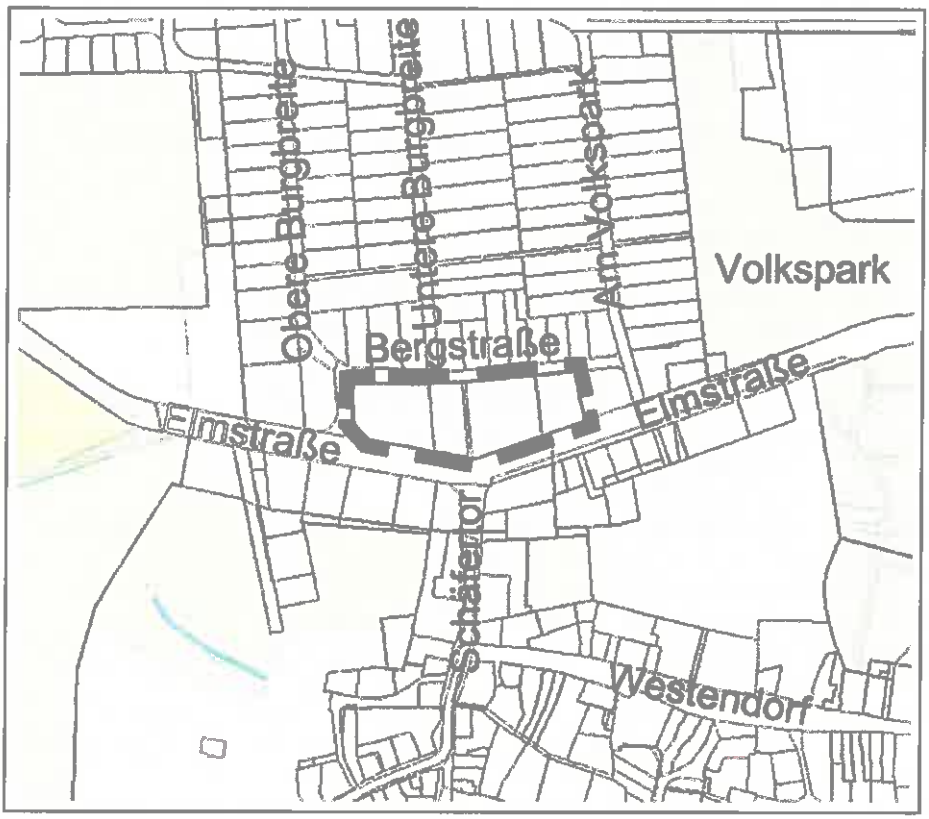
Anlage 2

Anlage 3

Bauleitplanung der Stadt Schöningen

20.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schöningen "Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße"

Feststellungsbeschluss – Mai 2020



Lage in der Stadt Schöningen

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Planungsziele und Planverfahren	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
3.	Rahmenbedingungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes	6
3.1.	Nutzungen im Geltungsbereich der Änderung	6
3.2.	Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Plangebiet und dessen Umfeld	7
3.3.	Regional- und Landesplanung	7
3.4.	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	8
3.5.	Gründungsbedingungen, Topografie	8
3.6.	Schutzbereiche, Bauhöhenbeschränkungen	8
4.	Begründung der Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes	8
4.1.	Art der baulichen Nutzung	8
5.	Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche und private Belange	9
5.1.	Erschließung	9
5.2.	Ver- und Entsorgung	9
5.3.	Wirtschaftliche Belange	9
5.4.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
5.5.	Private Belange	12
5.6.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	13
6.	Flächenbilanz	13
7.	Umweltbericht zur 20.Änderung des Flächennutzungsplanes	14

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 der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Schöningen hat im Jahr 2016 die 18.Änderung des Flächennutzungsplanes "Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße" aufgestellt. Die 18.Änderung wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 07.09.2016 wirksam. Mit Beschluss vom 02.03.2017 hat das Oberverwaltungsgericht Lüneburg die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Bebauungsplan "Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße" als nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar festgestellt. Die 18.Änderung des Flächennutzungsplanes war nicht Gegenstand der richterlichen Entscheidung. Die in der 18. Änderung festgesetzte Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel ist durch einen Bebauungsplan jedoch nicht mehr umsetzbar. Mit dem vorliegenden Verfahren der 20.Änderung des Flächennutzungsplanes soll die durch das OVG als nicht zielkonform eingestufte Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel in eine Sonderbaufläche für nichtgroßflächigen Einzelhandel geändert werden.
Der demografische Wandel und der Einwohnerrückgang in der Stadt Schöningen erfordern für das Stadtgebiet eine Neuausrichtung der Versorgung mit Lebensmitteln und sonstigen Waren und Gütern des täglichen Bedarfs (nachfolgend als Grundversorgung bezeichnet). Unter den zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist von einer Konzentration der Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung auszugehen. Gleichzeitig steigt der Altersdurchschnitt der Einwohner und der Anteil der nichtmobilen Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung nimmt durch den größeren Anteil der älteren Bürger zu. Dies erfordert die Fokussierung des Einzelhandels auf Standorte, die neben einer guten Erreichbarkeit durch den motorisierten

Individualverkehr auch über einen fußläufigen Einzugsbereich verfügen und innenstadtnah gelegen sind, was gleichzeitig mit einer Reduktion peripherer Standorte verbunden ist. Der Discountmarktbetreiber Aldi Nord hat diese Entwicklungstendenz erkannt und beschlossen zwei bestehende Discountmärkte an der Hoiersdorfer Straße und an der Hötensleber Straße zu schließen und einen stadtkernnahen Standort zu finden.
Der Markt an der Hoiersdorfer Straße wurde inzwischen geschlossen. Gemeinsam mit der Stadt Schöningen wurden alternativ geeignete Standorte, die zentraler im Stadtgebiet liegen, geprüft.
Ziel der Stadt Schöningen ist es, möglichst flächendeckend im Stadtgebiet eine fußläufig erreichbare Grundversorgung zu gewährleisten. Dies ist für den Osten des Stadtgebietes am Standort Büddenstedter Straße 12 (Norma), für den Südosten am Standort Marienstraße 27 (Netto), für den Südwesten am Standort Hoiersdorfer Straße (Marktkauf und Lidl), für den Norden am Standort Helmstedter Straße 35 (NP Markt) und für den östlichen Bereich des Stadtgebietes am Standort Hötensleber Straße (Penny) gewährleistet. Erhebliche Defizite einer fußläufig erreichbaren Grundversorgung bestehen seit der Schießung des Standortes Beguinenstraße im zentralen Bereich des Stadtgebietes und im Westen und Nordwesten des bebauten Stadtgebietes von Schöningen.
Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Flächen westlich der Helmstedter Straße und nördlich der Elmstraße sowie im Stadtzentrum nicht durch weitere Hauptverkehrsstraßen erschlossen sind und sich daher nicht als Standorte für die Betriebsformen von Einzelhandelseinrichtungen der Grundversorgung eignen, die derzeit eine Chance auf eine Umsetzung durch einen Lebensmittelanbieter haben. Die gebräuchlichen Betriebsformen hierfür sind Discountmärkte (Einzelhandelsbetriebe mit dem Schwerpunkt Lebensmittel und einem Sortimentsumfang von in der Regel weniger als 2.000 Artikeln auf ca. 800 bis 1.200 m² Verkaufsfläche) oder Vollsortimentsmärkte (Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Lebensmittelangebot und einem Sortimentsumfang von deutlich mehr als 2.000 Artikeln). Aufgrund der Beschränkung durch das Integrationsgebot des Landesraumordnungsprogrammes ist die Verkaufsfläche dieser Einrichtungen, soweit sie der Nahversorgung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dienen, auf 800 m² beschränkt, die in der Regel durch die Betreiber als betriebswirtschaftliche Mindestgröße umgesetzt werden. Mit dem Standort Elmstraße/ Bergstraße wurde ein Standort gefunden, der städtebaulich eine besondere Eignung als Standort für die Versorgung mit Lebensmitteln aufweist, da er zentrumsnah gelegen ist und über ein fußläufig erreichbares Einzugsgebiet verfügt, das bisher deutlich unterversorgt ist, in die Stadtlage integriert und über das Verkehrshauptnetz erreichbar ist. Die Planung ist grundsätzlich umsetzbar, da der Standort betriebswirtschaftlich geeignet ist im Wettbewerb der Anbieter zu bestehen. Die Fläche wurde bisher für Wohnzwecke baulich genutzt. Sie war mit sechs inzwischen abgebrochenen Wohngebäuden bebaut.
Das Grundstück befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt und ist baulich genutzt. Es handelt sich somit um eine Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB. Sie entspricht den Zielen des Gesetzgebers zum Umgang mit dem Schutzgut Boden.
Standortalternativen waren vor allem entlang der Helmstedter Straße und der Elmstraße sowie im zentralen Versorgungskern zu untersuchen. Diese Bereiche sind überwiegend bebaut. Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

ist eine umfangreiche historisch wertvolle Bausubstanz vorhanden, die die Integration von weiteren großvolumigen Baukörpern und den erforderlichen Stellplätzen nicht zulässt. An der Helmstedter Straße und an der Elmstraße sind nur wenige Flächen verfügbar. Die Freiflächen werden intensiv zur Erholung als Parkanlage (Volkspark und Schlossgarten) genutzt, so dass eine Bebauung nicht in Frage kommt. Lediglich für die Bürgermeisterwiese ist langfristig eine Bebauung möglich. Dieser Standort ist jedoch von herausragender städtebaulicher Bedeutung für die Innenstadt. Er soll daher für gestalterisch und städtebaulich anspruchsvolle, mehrgeschossige Bauwerke im Zusammenhang mit dem Schlosspark vorgehalten werden. Flächenmäßig ist dieser Bereich für einen Einzelhandelsbetrieb in wettbewerbsfähiger Größe mit Stellplätzen nicht ausreichend.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich. Die 18.Änderung des Flächennutzungsplanes war zwar nicht Gegenstand der Überprüfung im Rahmen des Beschlusses des Oberverwaltungsgerichtes, sie ist jedoch aus raumordnerischen Gründen nicht umsetzbar Es besteht somit das städtebauliche Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes, um eine rechtskonforme Darstellung im Flächennutzungsplan zu sichern. Der vor der 18.Änderung wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schöningen stellt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 dar. Aus dieser Darstellung lässt sich nur die Zulässigkeit von nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben ableiten, die von der Stadt Schöningen verfolgte Sicherstellung der fußläufig erreichbaren Grundversorgung im Westen und Nordwesten des Stadtgebietes kann über die reine Gebietsversorgung jedoch hinausgehen. Dies wird über die Darstellung als allgemeines Wohngebiet nicht hinreichend gesichert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung, auch für die nicht mobilen Bevölkerungsgruppen an einem städtebaulich integrierten Standort. Sie 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 im Bebauungsplan durch geeignete Maßnahmen des Lärmschutzes zu mindern, so dass eine Verträglichkeit der Nutzung gewährleistet werden kann.

Die Standortfindung für Einzelhandelsbetriebe erfordert eine enge Abstimmung zwischen den städtebaulichen Zielen der Stadt Schöningen und den Standortanforderungen von Einzelhandelsbetreibern, um eine Umsetzbarkeit der Planung zu sichern. Städtebauliche Konzepte der Steuerung des Einzelhandels sind nur dann funktionsfähig, wenn die Standorte auch dauerhaft wettbewerbsfähig sind und eine Chance haben, durch Einzelhändler angenommen zu werden. Die diesbezügliche Interessenbekundung des Einzelhandelsbetriebes berührt nicht die Unabhängigkeit planerischer Entscheidungen der Stadt Schöningen.

3. Rahmenbedingungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes

3.1. Nutzungen im Geltungsbereich der Änderung

Das Plangebiet war bis zum Abbruch in Vorbereitung der Baumaßnahme mit sechs zweigeschossigen Wohngebäuden (Bergstraße 1, 3 und 5, 7 und 9 sowie 11) bebaut, die zwischen 1949 und 1969 durch die WBG GmbH Helmstedt für die Beschäftigten des Braunkohlentagebaus errichtet wurden. Die Gebäude wurden aufgrund des Wohnungsleerstandes und gravierender Substanzmängel 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.
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.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Bergstraße
- im Westen durch die Ostgrenze der Bergstraße (Westabschnitt)
- im Süden durch die Nordgrenze der Elmstraße
- im Osten durch die Westgrenze eines Wohngrundstückes an der Straße Am Volkspark

Westlich, nördlich und östlich grenzen durch Wohnnutzungen geprägte Bereiche an. Die Gebäude wurden überwiegend durch die WBG mbH errichtet, jedoch 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 Klostergutes, 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. Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Plangebiet und dessen Umfeld

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 18.Änderung stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb Discountmarkt dar. Diese Darstellung ist nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und muss daher geändert werden. Die umgebenden Flächen nördlich und südlich des Plangebietes werden als allgemeine Wohngebiete dargestellt. Im Rahmen der 18.Änderung des Flächennutzungsplanes wurde angeregt, diese Darstellungen zumindest für die nördlich angrenzenden Flächen zu prüfen, da hier nach verwaltungsgerichtlicher Auffassung derzeit reine Wohngebiete vorhanden sind. Hierzu ist anzuführen, dass die planerische Zielsetzung der Entwicklung allgemeiner Wohngebiete nördlich der Bergstraße unbeschadet der derzeitigen Prägung des Gebietes weiterhin besteht und die Stadt Schöningen an diesem Ziel festhält. Die durch das Verwaltungsgericht festgestellte Prägung als reines Wohngebiet entspricht nicht den städtischen Planungszielen, Wohngebiete als lebendige und auch tags belebte Gebiete durch die Integration nicht störender Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu entwickeln. Daher wird ein Änderungsbedarf des Flächennutzungsplanes für die angrenzenden Gebiete nicht erkannt. Die planerische Zielsetzung bleibt bestehen.

3.3. 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 betreffen im Wesentlichen großflächige Einzelhandelsbetriebe, zu denen das plangegenständliche Vorhaben nicht zählt. Allgemein ist die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element kommunaler Daseinsvorsorge in den zentralen Orten und Stadtteilzentren der Städte zu sichern, zu modernisieren und entwickeln. Der Standort, der von einem bisher unterversorgten Teil des Stadtgebietes fußläufig erreichbar ist, verbessert die Erreichbarkeit von Nahversorgungsstandorten im Stadtgebiet.

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 dargestellte Nutzung beinhaltet einen Einzelhandelsbetrieb und Stellplätze im Siedlungsbereich der Stadt Schöningen. Die Nutzungen sind nicht mit einem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach §§ 62, 63 des Wasserhaushaltsgesetzes verbunden. Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes ist somit nicht zu erwarten.

3.4. 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. Detailliertere Aussagen werden im Rahmen der Bebauungsplanung getroffen.

3.6. Schutzbereiche, Bauhöhenbeschränkungen

Das Plangebiet befindet sich im Schutzbereich der Funkanlage Schöningen der Bundeswehr. Eine Einschränkung ist bei den für Discountmärkten üblichen Bauhöhen nicht gegeben.

4. Begründung der Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Sonderbaufläche für einen nichtgroßflächigen Discountmarkt

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Verlagerung und Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche wurde im Plangebiet eine Sonderbaufläche für einen nicht großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb gemäß § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO dargestellt. Der Markt soll der Grundversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs dienen.

Die Darstellung von Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan setzt voraus, dass die Planungsziele nicht durch Bauflächendarstellungen von gewerblichen, gemischten oder Wohnbauflächen zu erreichen sind. Dies ist vorliegend gegeben. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind zwar auch in Baugebieten zulässig, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche, gemischte oder Wohnbaufläche dargestellt sind. Da eine aufgrund der geringen Größe des Plangebietes Wohnen nicht realisiert werden kann, entspricht weder eine Festsetzung als Wohnbaufläche noch als gemischte Baufläche den planerischen Absichten der Stadt Schöningen. Das städtebauliche Planungsziel der verbindlichen Sicherung des Gebietes als Einzelhandelsstandort zur Versorgung eines bislang unterversorgten Teils des Stadtgebietes wird jedoch durch die Festsetzung einer gewerblichen Baufläche - weil zu weitgehend - ebenso wenig erreicht. Die Darstellung einer Sonderbaufläche, aus der im Bebauungsplan ein Sondergebiet für nicht großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe entwickelt werden kann, ist städtebaulich erforderlich.

Der geplante Standort ist für einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb geeignet. Die Eignung des Standortes ergibt sich aus der zentralen Lage im Stadtgebiet, dem bisher unterversorgten fußläufigen Einzugsbereich, dem unmittelbaren Anschluss an eine Hauptverkehrsstraße und damit der guten Erreichbarkeit vom gesamten Stadtgebiet aus sowie aus der Flächenverfügbarkeit für eine nachgefragte Betriebsgröße.

5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche und private Belange

5.1. Erschließung

Verkehrserschließung: 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.

ÖPNV-Anbindung: Die Stadt Schöningen verfügt über keine Stadtbuslinie. Die Überlandlinien der 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.

5.2. Ver- und Entsorgung

Eine Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist grundsätzlich möglich. Die Belange der Ver- und Entsorgung sind detailliert im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

5.3. 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. Diese Teilaspekte dieses öffentlichen Belanges werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes gefördert.

Wesentliches, die planerische Entscheidung für den Standort begründendes Argument ist es, Versorgungseinrichtungen der Grundversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Waren des täglichen Bedarfs im Stadtgebiet so verteilt anzuordnen, dass möglichst von allen Teilen des Stadtgebietes aus, zumindest aber von den dichter besiedelten Stadtteilen, Einzelhandelseinrichtungen der Grundversorgung fußläufig erreichbar sind. Der Anteil der nicht oder nur eingeschränkt mobilen Bevölkerungsgruppen an der Gesamtbevölkerung wird aufgrund der erwarteten demografischen Entwicklung weiter zunehmen. Hierfür ist es städtebaulich erforderlich, den Einzelhandel wieder auf die Innenstadt und auf in Wohngebiete integrierte Standorte zu fokussieren, die fußläufig und mit dem Pkw gut erreichbar sind.

Der Stärkung der integrierten Versorgungsstandorte kommt vor dem Hintergrund abnehmender Einwohnerzahlen von Schöningen eine große Bedeutung

zu, die eine Konzentration der Siedlungstätigkeit erfordern. Vor diesem Hintergrund entspricht die Absicht der Firma Aldi, peripher gelegene Standorte zu Gunsten eines innenstadtnah und in einem bisher unterversorgten Bereich gelegenen Standortes aufzugeben und diese einer anderen Nutzung zuzuführen, den städtebaulichen Zielen der Stadt Schöningen. 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 erhebliches Gewicht.

5.4. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 7 der Begründung verwiesen.

Belange von Natur und Landschaft

Die Änderung des Flächennutzungsplanes muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Umsetzung der Planung 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.

Das Plangebiet ist Bestandteil des bebauten Siedlungsbereiches. Der Flächennutzungsplan in der Fassung vor der 18.Änderung sah eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies ermöglicht eine Bebauung von bis zu 40% der Grundfläche und eine Gesamtversiegelung von 60%. Dies wird für die dargestellte Sonderbaufläche nicht ausreichen. Gemäß § 17 BauNVO ist in Sondergebieten eine GRZ von maximal 0,8 zulässig, wobei der Versiegelungsgrad gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO - von der Möglichkeit geringfügiger Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz2 letzter Halbsatz abgesehen - auf 80% begrenzt bleibt. Ca. 20% des Grundstückes können somit zusätzlich versiegelt werden. Der konkrete Umfang des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft wird im Bebauungsplanverfahren ermittelt, da eine Eingriffsbilanzierung erst aus den Festsetzungen zur GRZ ermittelt werden kann.

Der Eingriff soll extern kompensiert werden. Vorgesehen ist eine Entsiegelung von Stellplätzen auf dem Grundstück des zu schließenden Discountmarktes Hötenslebener Straße 22. Die dort vorgesehenen Nachfolgenutzungen sind nicht mit einem solch hohen Stellplatzbedarf verbunden wie die derzeitige Einzelhandelsnutzung. Auf ca. 900 m² sollen Stellplätze zurückgebaut und durch eine flächenhafte Gehölzpflanzung ersetzt werden. Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Gesonderte Darstellungen sind hierfür im Flächennutzungsplan nicht erforderlich.

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. 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 ein die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausnutzendes Vorhaben der Errichtung eines Discountmarktes wurde eine Schallimmissionsprognose (Schallschutzbüro Ulrich Diete vom 15.02.2019) erarbeitet, die nachweist, dass bei einer entsprechenden Betriebsführung und bei Errichtung einer Lärmschutzwand gegenüber der Anlieferung gemäß den Festsetzungen eines aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelten 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 tags und nachts 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. Die vom Gutachter festgelegte Maßnahme zum Bau einer beidseitig schallabsorbierenden Lärmschutzwand an der Nordseite mit einer Höhe von 2 Metern über Geländeoberkante in einer Länge von 73 Metern ist im Bebauungsplan festzusetzen. Die weiteren Maßnahmen ohne bodenrechtlichen Bezug, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, der Beschränkung der Anlieferung auf den Tagzeitraum von 06 bis 22 Uhr, der Sperrung des Parkplatzes in der Zeit zwischen 20 bis 07 Uhr und der Beschränkung der Schallleistungspegel der

Außenschallquellen des Objektes (Lüfung etc.) sind Gegenstand von Festlegungen im bauordnungsrechtlichen Verfahren. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind somit auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht umsetzbar.

5.5. 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 Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sind die Bewohner und Eigentümer der nördlich und südlich an die Bergstraße 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 eines bislang unterversorgten Teils des Stadtgebietes 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 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 plangegenständliche Vorhaben erhöhen sich die Störungen gegenüber dem derzeitigen Bestand. Bei Berücksichtigung der durch den Gutachter festgelegten Maßnahmen können die maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 an den Immissionsorten eingehalten werden. Die Beeinträchtigungen bleiben damit unterhalb des Grades schädlicher Umwelteinwirkungen.
Eine erdrückende Wirkung entsteht durch die von einer Änderung des Flächennutzungsplans ermöglichte Errichtung großvolumiger Baukörper, wie sie für Einzelhandelsbetriebe üblich sind, nicht; die bisher vorhandenen baulichen Anlagen waren höher und ebenso parallel zur Bergstraße orientiert, so dass bezüglich der Besonnung der Grundstücke unverhältnismäßige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.
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 erfordern diese Tolerierung. Ihnen ist vorliegend der Vorrang einzuräumen, um eine innenstadtnahe und verbrauchernahe Versorgung auch nichtmobiler Bevölkerungsgruppen zu sichern.

5.6. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	6.931 m²
Sonderbaufläche für nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe - Discountmarkt	6.931 m²

7. Umweltbericht zur 20.Änderung des Flächennutzungsplanes "Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
7.1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	14
7.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	17
7.3.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	24
7.4.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	24
7.5.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24

7.1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Errichtung eines nichtgroßflächigen Discountmarktes einschließlich der erforderlichen Stellplätze
- Stärkung der verbrauchernahen Versorgung an einem zentrumsnahen Standort in Schöningen in einem bisher unterversorgten Bereich

Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Darstellung einer Sonderbaufläche zur Errichtung eines nichtgroßflächigen Discountmarktes in einem Plangebiet von 6.931 m²

Als Ausgangszustand wird für die vorliegende Änderung der Zustand vor der 18.Änderung des Flächennutzungsplanes angenommen, da diese mit Rechtsfehlern behaftet und daher nicht umsetzbar ist.

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

Größe des Plangebietes	6.931 m²
Sonderbaufläche Discountmarkt	6.931 m²

Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes

- 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 plangegenständlichen Vorhabens auf die Wohnverhältnisse in den benachbarten Wohngebieten unter Hinzuziehung eines schalltechnischen Gutachtens, Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

  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 Biotope 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 setzt keine konkreten landschaftsplanerischen Ziele für das Plangebiet fest.

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

- 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:
  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:
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 (NDenkmSchG)
Ziel des Umweltschutzes: Erhaltung der Kultur und Sachgüter

Art der Berücksichtigung:
nicht erkennbar betroffen

7.2. 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 vor der 18.Änderung des Flächennutzungsplanes 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 bisher 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 vor Beginn aller Vorarbeiten aufgenommen. Gleichzeitig wurde eine artenschutzrechtliche Kartierung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Folgende Biotoptypen wurden festgestellt:



OED - verdichtete Einzelhausbebauung
PH - Gärten (überwiegend Vor- und Ziergärten)
GRA / BZ - Scherrasen mit Zier- und 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. Wesentliches, wertgebendes Element 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 Pyramideneichen (Quercus robur fastigiata), die geschädigt sind und 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. Es handelt sich dabei überwiegend um verbreitete Arten.

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

Art	*RL Nds.*	*EU Anh.I*	*Status UG*
Rotmilan (Milvus milvus)	*2*	+	*NG*
Rauchschwalbe (Hirundo rustica)	*3*	-	*NG*
Mehlschwalbe (Delichon urbica)	*V*	-	*NG*
Star (Sturnus vulgaris)	*3*	-	*NG(BV)*
Haussperling (Passer domesticus)	*V*	-	*BV*
Girlitz (Serinus serinus)	*V*	-	*NG(BV)*

RL Niedersachsen - Arten der Roten Liste Niedersachsens und Bremens (KRÜGER & OLTMANNS 2007)
V - Vorwarnstufe
3 - gefährdet
2 - stark gefährdet
EU Anh. I - Arten nach Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie
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 Haussperling 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.

Die vorstehende artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgte zum Zeitpunkt, in dem der Bestand von 2014 noch vorhanden war. Im Rahmen der erteilten Teilbaugenehmigung für die Fundamente des Vorhabens wurden die Gehölze bis auf drei Pyramideneichen und die zu erhaltende Kastanienallee sowie drei Bäume im Westen des Plangebietes beseitigt. Eine Beseitigung der noch vorhandenen Pyramideneichen und gegebenenfalls der drei Bäume im Westen des Plangebietes ist nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten zwischen dem 01.Oktober und dem 28.Februar zulässig. Ein Eingriff in weitere artenschutzrechtlich relevante Biotoptypen ist nicht zu erwarten. Ein erneutes artenschutzrechtliches Untersuchungserfordernis besteht nicht.

- <u>Schutzgut Boden</u>

  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 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 Lebensgrundlage 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 mitteldeutschen 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 vor auf schützenswerte kulturhistorisch bedeutsame Objekte. 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 erheblich eingegriffen. Der Eingriff betrifft die Schutzgüter Mensch, Artenschutz und Biotope, Boden und Grundwasser. Der Eingriff wird im Bebauungsplanverfahren 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. Für ein die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausnutzendes Vorhaben der Errichtung eines Discountmarktes wurde eine Schallimmissionsprognose (Schallschutzbüro Ulrich Diete vom 15.02.2019) erarbeitet, die nachweist, dass bei einer entsprechenden Betriebsführung und bei Errichtung einer Lärmschutzwand gegenüber der Anlieferung gemäß den Festsetzungen eines aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelten 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 tags und nachts 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. Die vom Gutachter festgelegte Maßnahme zum Bau einer beidseitig schallabsorbierenden Lärmschutzwand an der Nordseite mit einer Höhe von 2 Metern über Geländeoberkante in einer Länge von 73 Metern ist im Bebauungsplan festzusetzen. Die weiteren Maßnahmen ohne bodenrechtlichen Bezug, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, der Beschränkung der Anlieferung auf den Tagzeitraum von 06 bis 22 Uhr, der Sperrung des Parkplatzes in der Zeit zwischen 20 bis 07 Uhr und der Beschränkung der Schallleistungspegel der Außenschallquellen des Objektes (Lüftung etc.) sind Gegenstand von Festlegungen im bauordnungsrechtlichen Verfahren. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind somit auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht umsetzbar.
Durch den dem plangegenständlichen Vorhaben zuzurechnenden Verkehr auf öffentlichen Straßen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung schützenswerter Belange zu rechnen. Auch am gegenüber der Zufahrt zum Sondergebiet befindlichen Grundstück werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 eingehalten.
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.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

  Die im Plangebiet im Jahr 2014 vor Beginn der Planungen vorhandenen Biotopstrukturen können bis auf die Bäume an der Elmstraße nicht erhalten werden. Die Erhaltung weiterer Bäume wird noch geprüft. 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. Im Bebauungsplan sind entsprechende Ersatzpflanzungen festzusetzen.

  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 Maßnahmen, wie zum Beispiel die Anbringung von Nistkästen vorzusehen, langfristig sollen die Bäume durch Neupflanzungen ersetzt werden. Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten nach Gemeinschaftsrecht geschützter Arten sind jedoch nicht betroffen.

- Schutzgut Boden

  Es erfolgt Eingriff in die Bodenfunktion durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen. Der gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zulässige Versiegelungsgrad im Bereich der Sonderbauflächen steigt von bisher 60% auf 80% für die Baukörper und Stellplätze. Der Verlust der Bodenoberflächen 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 ist extern zu kompensieren.

- 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 jedoch auch 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 / betonierten Flächen).
  Der Markt verursacht durch die hohe Anzahl zu erwartender Fahrzeugbewegungen zwar punktuell größere Schadstoffbelastungen der Luft durch Autoabgase. Die Auswirkungen bleiben 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
Die erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren festzulegen.

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 geschlossen, der Discountmarkt 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 fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen der Grundversorgung 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 mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten 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 für einen Discountmarkt erforderliche Größen aufweisen. (vergleiche hierzu Punkt 2.1. der Begründung) 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.

7.3. 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, voraussichtlich 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.

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

Die erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren festzulegen.

7.5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 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.
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 plangegenständliche Vorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Der Gutachter hat unter Berücksichtigung der im Plan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgestellt, dass die schalltechnischen Richt- und Orientierungswerte eingehalten werden.

Auch der Zufahrtsverkehr verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung.

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 innerhalb der für den jeweiligen Baugebietstyp anzunehmenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005. Der Störgrad ist als gebietstypisch hinzunehmen.
Durch den dem plangegenständlichen 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.

- 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. Der Eingriff in das Schutzgut ist aufgrund des Verlustes des Baumbestandes erheblich. Im Bebauungsplan ist eine Bepflanzung des Plangebietes mit groß- oder mittelkronigen Bäumen festzusetzen.
  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.

- Schutzgut Boden

  Es erfolgt Eingriff in die Bodenfunktion durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen. Der gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zulässige Versiegelungsgrad im Bereich der Sonderbauflächen steigt von bisher 60% auf 80% für die Baukörper und Stellplätze. Der Verlust der Bodenoberflächen 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 ist extern zu kompensieren.

- 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 jedoch auch 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 / betonierten Flächen).
  Der Markt verursacht durch die hohe Anzahl zu erwartender Fahrzeugbewegungen zwar 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.

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 geschlossen, der Discountmarkt 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 fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen der Grundversorgung 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 mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten 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 für einen Discountmarkt erforderliche Größen aufweisen. (vergleiche hierzu Punkt 2.1. der Begründung) 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, Mai 2020