Stadt Schöningen **Der Bürgermeister**	Vorlagen Nr.: **111/2019** vom 05.06.2019 erstellt durch: **Fachbereich Bauwesen** Bearbeiter/-in: Herr Hoffmann

an	Sitzungsdatum	öffentlich	nichtöffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	20.06.2019	☐	☐
Verwaltungsausschuss	25.06.2019	☐	☒
Rat	27.06.2019	☒	☐

Tagesordnungspunkt:
Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schöningen "Sonderbaufläche Einzelhandel, Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße"

Pflichtfelder Haushaltsauswirkungen:

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

Beschlussvorschlag:

Der Beschluss über die Aufstellung der 20.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schöningen "Sonderbaufläche Einzelhandel, Discountmarkt Elmstraße / Bergstraße" für den in der Anlage umgrenzten Bereich wird gefasst.

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

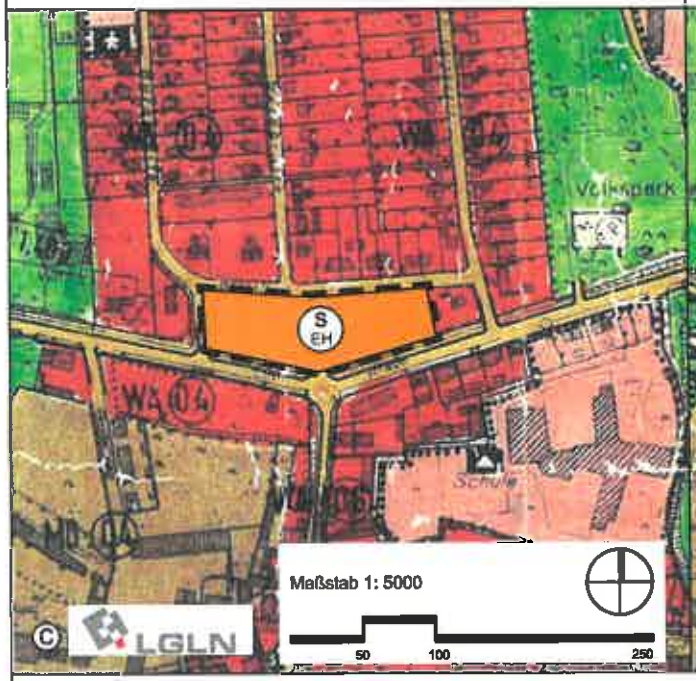
Voraussetzungen durch das OVG Lüneburg im Beschluss vom 02.03.2017 umfasst den Flächennutzungsplan nicht, es ist jedoch davon auszugehen, dass auch die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.
Im Rahmen der aufzustellenden 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Planungsziel verfolgt, eine Sonderbaufläche für einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Discountmarkt) der Nahversorgung darzustellen, die mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Anlagenverzeichnis

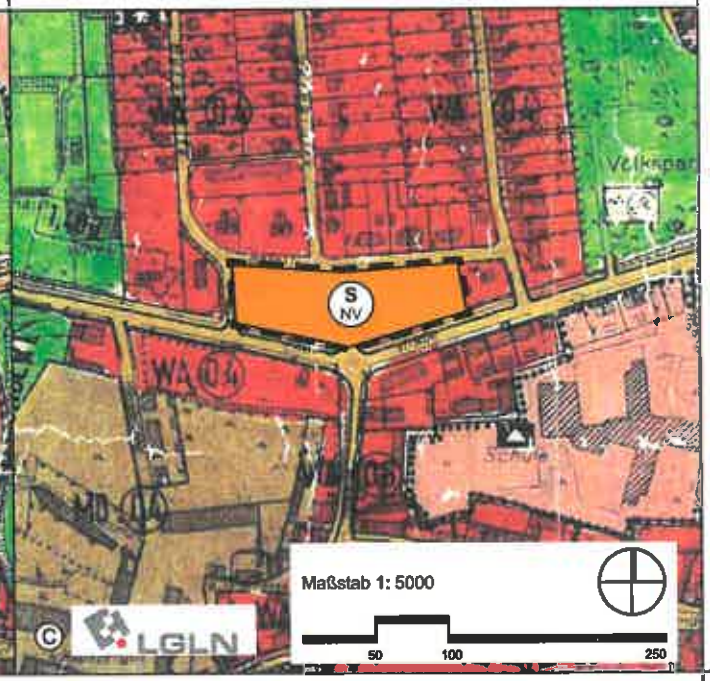
- Lageplan
- Vorentwurf

Bäsecke

Plangebiet in der bisher wirksamen Fassung



Plangebiet in der Fassung der 20. Änderung



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

(Nur Planzeichen im Geltungsbereich der Änderung)

S NV — Sonderbaufläche für einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

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

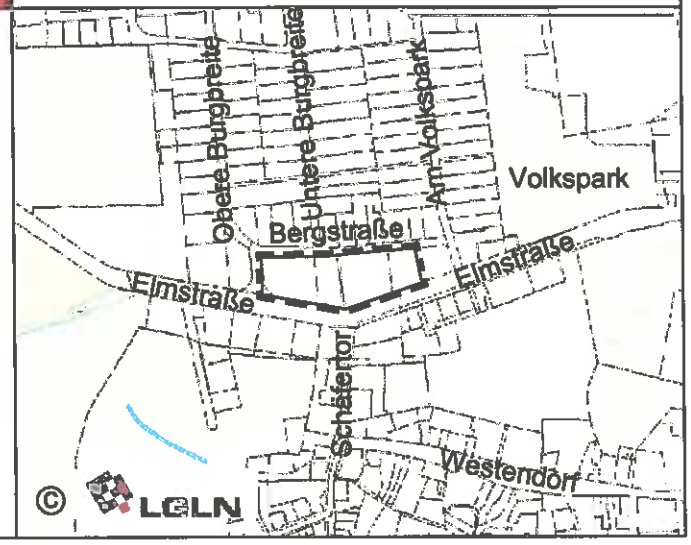
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes

20. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT SCHÖNINGEN
"Sonderbaufläche Einzelhandel, Discountmarkt Elmstraße/Bergstraße"
in der Stadt Schöningen

Stand 03.06.2019

Vorentwurf

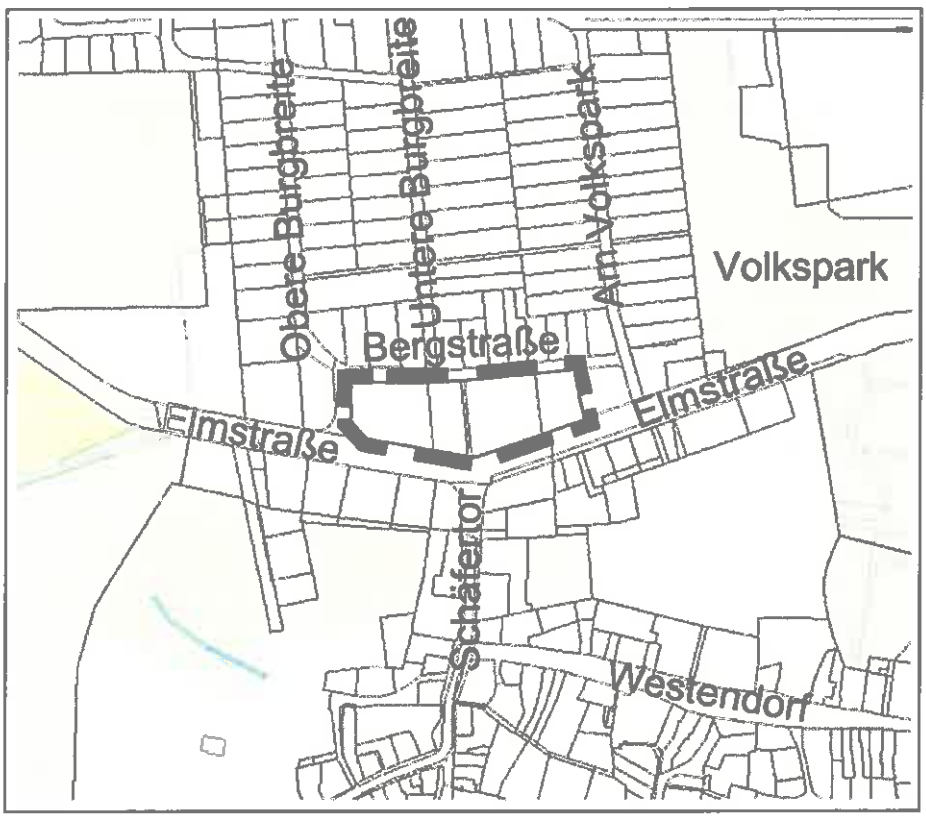
Maßstab 1:5000



Bauleitplanung der Stadt Schöningen

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

Vorentwurf – Juni 2019



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. Da diese jedoch ebenfalls eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel beinhaltet, kann von einer inzidenten Verwerfung ausgegangen werden. 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). Die Anzahl der bestehenden Discount- und Verbrauchermärkte ist unter den zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben. 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 möglichst umfangreichen 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 das plangegenständliche Vorhaben 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. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass diese ebenso als rechtswidrig einzustufen ist. 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 zwar die Zulässigkeit von nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben ableiten, die Stadt Schöningen verfolgt jedoch das Planungsziel, den Standort verbindlich für die Funktion als Gebietsversorger zu sichern. 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 Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung 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. Das städtebauliche Planungsziel der verbindlichen Sicherung des Gebietes als Nahversorgungsstandort wird jedoch hierdurch nicht erreicht. Die Darstellung einer Sonderbaufläche, aus der im Bebauungsplan ein Sondergebiet für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung entwickelt werden kann, ist städtebaulich erforderlich.

Der geplante Standort ist für einen Nahversorgungsmarkt 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 Nahversorgung

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 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 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 m^2 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 Nahversorgung 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 großvolumigen Baukörper hingegen 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 Bürger Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	6.931 m^2
Sonderbaufläche für nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe - Discountmarkt	6.931 m^2

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 m^2

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 m^2
Sonderbaufläche Discountmarkt	6.931 m^2

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.

- <u>Schutzgut Mensch</u>

  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, Juni 2019