

Flecken Langwedel

4. Änderung des Flächennutzungsplanes - Teilplan Ost Planbereich „Verbrauchermarkt Große Straße“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen und Planbereich	5
1.1 Örtliche Ausgangssituation	5
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.3 Derzeitiger Zustand	5
1.4 Stand der Flächennutzungsplanung	5
2 Ziele und Zwecke der Planung	6
2.1 Ziele der Raumordnung	6
2.2 Kommunale Zielsetzungen	6
2.3 Städtebauliches Konzept	7
2.4 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung	7
3 Hintergründe und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung	8
3.1 Wirtschaftliche Situation	8
3.2 Bauliche Nutzung	8
3.3 Verkehr	10
3.4 Schallschutz	11
3.5 Wasserwirtschaft	11
3.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung	12
3.7 Ver- und Entsorgung	14
3.8 Altlasten	15
3.9 Belange des Denkmalschutzes	15
4 Umweltbericht	16
Verfahrensvermerke	

1 Grundlagen und Planbereich

1.1 Örtliche Ausgangssituation

Der Flecken Langwedel gehört zum Landkreis Verden zwischen den Städten Achim und Verden. Die Gemeinde erstreckt sich entlang der überregional bedeutenden Erschließungswege der Landesstraße 158 und der Bahnlinie zwischen Bremen und Hannover.

Zum Oberzentrum Bremen beträgt die Entfernung ca. 27 km, zu den Mittelzentren Verden ca. 7 km bzw. Achim ca. 10 km.

Im Gemeindegebiet leben zurzeit ca. 14.600 Einwohner.

1.2 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im Zentrum des Flecken Langwedel.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Große Straße (L 158), im Osten an die bestehende Wohnbebauung, im Süden an den Goldbach und im Westen an das Schulgelände.

Der Hauptteil des Plangebietes wird aus den Flurstücken 8/4 und 8/11, Flur 2, Gemarkung Langwedel, gebildet.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung, der Geltungsbereich umfasst ca. 1,4 ha.

1.3 Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet liegt als hanglagige Fläche im Mittel zwischen 10,30 m und 12,40 m über NN. Es wird derzeit als Hofstelle genutzt. Die Fläche ist weitgehend frei von Bäumen und bewaldeten Beständen. Am südlichen Rand des Bereiches befindet sich das Goldbachtal.

1.4 Stand der Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan - Teilplan Ost - des Flecken Langwedel ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche -M- und als Gemeindebedarfsfläche Schule ausgewiesen.

Entlang des Goldbaches ist auf die besondere Berücksichtigung der Bachniederung bei der Planung hingewiesen.

Der Flächennutzungsplan wurde mit Verfügung vom 05.12.2001 durch die Bezirksregierung Lüneburg genehmigt.

2 Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Ziele der Raumordnung

Der Flecken Langwedel liegt im Ordnungsraum des Oberzentrums Bremen, zwischen den Mittelzentren Achim und Verden.

Die regionalplanerischen Vorgaben weisen Langwedel die Funktion eines Grundzentrums zu.

Eine der Aufgaben eines Grundzentrums ist die Versorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfes in einer angemessenen Entfernung zu den Wohnorten.

Langwedel verfügt über ein funktionierendes Ortszentrum mit einem guten Angebot im Bereich der Güter des täglichen Bedarfes. In diesem Zentrum befindet sich auch der Standort des jetzigen ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 730 qm.

Die Firma ALDI sucht seit langem nach einem neuen Standort, um die Verkaufsfläche und die Anzahl der PKW-Stellplätze zeitgemäß zu erweitern.

Der Flecken Langwedel verfolgte immer das Ziel, eine Umsiedlung nur im Bereich des Ortszentrums zuzulassen.

Mit der Verfügbarkeit der Grundstücke im Änderungsbereich können nun beide Interessen koordiniert verwirklicht werden. Der mögliche Verlust des ALDI-Marktes im Zentrum kann somit verhindert werden.

Eine Nachnutzung des vorhandenen Standortes zeichnet sich ab. Die im Änderungsbereich befindliche Hofstelle wäre mittelfristig auf ihrer geringen Größe nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben gewesen.

Eine Entwicklung zur Baulücke, Brache o. ä. im Ortszentrum im Umfeld des Rathauses und der Schule konnte so verhindert werden.

2.2 Kommunale Zielsetzungen

Zielsetzung der Gemeinde ist es, den Einzelhandelsstandort Langwedel zu erhalten und zu stärken. Dies gilt besonders für den Kernort, die Ortsteile sind ausreichend versorgt.

Hierzu gehört die Erhaltung der standortnahen Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfes. Da der vorhandene Standort nicht ausbaufähig ist, ist es erforderlich, Flächen für die zeitgemäße Entwicklung auszuweisen.

Mit der Entwicklung eines qualifizierten Warenangebotes im Bereich täglicher Bedarfsgüter und der Verbesserung der Angebote soll die Kaufkraft im Ortszentrum gebunden werden. Damit wird die Grundfunktion gefördert und zugleich ein Beitrag zur Stärkung des Kernortes gegenüber den benachbarten Ortsteilen geleistet.

2.3 Städtebauliches Konzept

Um die zeitgemäße Versorgung des Kernortes mit den Gütern des täglichen Bedarfes zu sichern und die Umsiedlung des bestehenden Einzelhandelsstandortes zu ermöglichen, erfolgt die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Städtebauliche Priorität für die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen hat allein das Ortszentrum.

Das durch die Umsiedlung des ALDI-Marktes die mögliche Entstehung einer Brachfläche im Zentrum verhindert werden kann, ist zusätzlich positiv zu bewerten.

Neben der Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel werden im Änderungsbereich zusätzlich eine kleine Misch- und Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Struktur des Ortszentrums aus Handel, Gewerbe und Wohnen wird so fortgesetzt und rundet den Ortskern bis zur Schule hin ab.

Alternativstandorte wurden im raumordnerischen Beurteilungsverfahren nach § 16 NROG in die Planungsüberlegungen nicht einbezogen.

Standorte außerhalb des Zentrums oder gar im Gewerbegebiet widersprechen dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde.

Weitere mögliche zentrumsnahe Grundstücke in ausreichender Größe stehen nicht zur Verfügung.

2.4 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Der Flecken Langwedel nimmt für den Geltungsbereich in der Fortführung der Planverfahren die 4. Änderung seines Flächennutzungsplanes vor. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der geplanten Nutzungen werden die in Kapitel 1.4 beschriebenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes geändert. Der Planbereich wird mit der vorliegenden Änderung als Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3.2 BauNVO, als Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie als Mischbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

Entlang des Goldbaches wird durch die Darstellung einer Grünfläche die Bachniederung besonders berücksichtigt.

Mit textlicher Darstellung werden Vorgaben für die Begrenzung der Verkaufsflächen im SO-Gebiet festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche im Norden, die „Große Straße“, L 158.

3 Hintergründe und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

3.1 Wirtschaftliche Situation

Strukturelle Lage und Entwicklung

Für die ALDI GmbH & Co. KG sind Handelsflächen in der vorhandenen Größe nicht zukunftsfruchtig zu erhalten. Das in den letzten Jahren immer erweiterte Sortiment benötigt mittlerweile Verkaufsflächen von 800 bis 1.000 qm. Nach geltendem Baurecht sind diese Standorte in Mischgebieten nicht zu realisieren.

Am jetzigen Standort stehen keine Grundstücksflächen für eine Erweiterung zur Verfügung.

Ohne Umsiedlungsmöglichkeit hätte möglicherweise mittelfristig die Schließung des Standortes bevor gestanden. ALDI ist als Marktführer im Bereich der Lebensmitteldiscounter ein wesentlicher Bestandteil der Versorgungsstruktur im Kernort. In räumlicher Nähe zum vorhandenen EDEKA-Vollsortimentmarkt wird so die gesamte Angebotspalette im Bereich der Güter des täglichen Bedarfs im Ortszentrum als Angebot erhalten.

Ein wesentlicher Punkt der strukturellen Verbesserung liegt in der Möglichkeit das PKW-Stellplatzangebot am neuen Standort von zurzeit ca. 50 auf ca. 100 Stellplätze zu verbessern.

Standortentscheidung

Der Flecken Langwedel und die Firma ALDI wollten für die Umsiedlung in jedem Falle einen Standort im Ortszentrum realisieren.

Durch die geplante Aufgabe der Hofstelle, Große Straße 2, wurde ein ausreichend großes Grundstück verfügbar. Die Firma ALDI wird am neuen Standort selbst investieren und somit den Standort als Eigenobjekt lange sichern. Die nicht benötigten Flächen werden zur Ergänzung der bestehenden Wohnbauflächen genutzt. Der Standort liegt verkehrsgünstig an der Großen Straße, L 158, in unmittelbarer Nähe des jetzigen Standortes im Zentrum von Langwedel.

3.2 Bauliche Nutzung

Der größte Teil der Bauflächen im Plangebiet wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet dargestellt. Er dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, Lebensmittelmarkt mit maximal 925 qm Verkaufsfläche.

Bezogen auf die am Altstandort aufgegebenen Verkaufsfläche von

730 qm entspricht dies einer Erweiterung der Verkaufsfläche von unter 30 % und ist somit raumordnerisch unbedenklich.

Eine Vorabstimmung mit der Industrie- und Handelskammer Stade und dem Landkreis Verden ist im Mitteilungsverfahren gemäß § 16 NROG bereits erfolgt.

Die restliche Baufläche wird als Wohnbaufläche und Mischbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen.

Die nähere Bestimmung der Gebietsart erfolgt im Bebauungsplan.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sinnvoll zu begrenzen. Im Interesse der wirtschaftlichen Nutzung des Baugebietes ist ein hohes Maß an Flexibilität zu beachten (z.B. Überschreitung der Normwerte nach § 19 Abs. 4 BauNVO).

Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

Auf Grund der geringen Größenordnung des Sondergebietes und der festgelegten Nutzung werden die Auswirkungen auf die überörtliche Versorgung begrenzt.

Von der geplanten max. zulässigen Verkaufsfläche von 1.100 m² wird abgesehen.

Unter Berücksichtigung der Hinweise der Stadt Verden und des Landkreises im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird die max. Verkaufsfläche nunmehr auf 925 m² begrenzt. Dies entspricht einer Erweiterung von 195 m² bezogen auf den Altstandort (730 m²), somit einer Steigerung von 27 %.

Dieser Wert liegt unterhalb des raumordnerischen Grenzwertes von 30 %. Auf die Erstellung eines standortbezogenen Einzelhandelsgutachtens kann aus Sicht der IHK - Stade und des Landkreises Verden verzichtet werden.

Im Rahmen der Abwägung hat der Rat des Flecken Langwedel beschlossen, die Anregung der Stadt Verden, den Sortimentsanteil „Non-Food“ zu begrenzen, nicht zu berücksichtigen. Ein Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 925 m² ist raumordnerisch vertretbar und weist keine wesentlichen Auswirkungen auf Stadtteile der Stadt Verden auf.

Die möglichen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden nachfolgend zusammengefasst.

Die geplante Ansiedlung der Verkaufsflächen entspricht der zentral-örtlichen Funktion des Grundzentrums Langwedel.

Schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-

schutzgesetzes können zwar z. B. durch den geringfügig vermehrten Kfz-Verkehr entstehen. Auf Grund der vorliegenden Untersuchungen kommt es nicht zu unzulässigen Belastungen (siehe Kapitel 3.4).

Die infrastrukturelle Ausstattung des Plangebietes, insbesondere die Erschließung durch Verkehrsanlagen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen, ist gesichert (siehe Kapitel 3.3, 3.5 und 3.7).

Auswirkungen auf gemeindliche oder sonstige öffentliche Einrichtungen sind nicht zu erwarten.

Die Versorgungsstrukturen im Einzugsbereich, insbesondere im Kernort, werden verbessert. Wegen dieser Ausrichtung auf das Einzugsgebiet, den Kernort, sind erhebliche Auswirkungen auf Nachbargemeinden nicht zu erwarten (siehe Kapitel 3.1).

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild werden im Rahmen der Eingriffsregelung erfasst und bilanziert. Die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen durch die großflächige Überbauung und Versiegelung werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (siehe Kapitel 3.6).

Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach Maßgabe des § 3 UVPG ist auf der Ebene des Bebauungsplanes eine weiterführende Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, die die Auswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern darstellt. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist als Umweltbericht gemäß § 2a BauGB der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt.

3.3 Verkehr

Auf Grund der günstigen Lage des Plangebietes sind die Bauflächen für den Einzelhandel unmittelbar an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der erwartete Einkaufsverkehr aus dem Einzugsgebiet kann über die an das Plangebiet grenzende Hauptverkehrsstraße abgewickelt werden.

Nach den Angaben des Vorhabenträgers ist mit folgenden maximalen Verkehrsmengen zu rechnen:

ca. 120 Stellplätze mit durchschnittlich 6- bis 8-fachem Wechsel

ca. 720 bis 960 Pkw / Tag

ca. 1 - 3 Lkw / Tag zur Belieferung der Verkaufseinrichtung.

In Anbetracht des hohen Ausbaustandards und der bereits bestehenden Funktion als Hauptverkehrsstraße können diese Verkehrsmengen aufgenommen werden. Zu bewerten ist hierbei besonders der Anteil, der durch die Verlagerung mitgenommen wird. Dieser führt zur Entlastung am alten Standort und zur Verbesserung der dortigen Situation. Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und auf die innerstädtischen Knotenpunkte sind somit nicht zu erwarten.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr können in den Baugebieten realisiert werden.

3.4 Schallschutz

Den schallschutztechnischen Untersuchungen des Gutachtens des Büros Bonk-Maire-Hoppmann liegt ein Bebauungsentwurf zu Grunde, dessen Umsetzung als gesichert anzusehen ist.

Für die Betrachtungen im Gutachten wurden die Immissionsquellen, Kundenparkplatz, Lieferverkehr und Verladetätigkeiten sowie stationäre Geräuschquellen untersucht, ebenso das Verkehrsaufkommen auf der Großen Straße.

Aktive Schallschutzmaßnahmen im SO-Gebiet und passive Maßnahmen im Wohngebiet sind im Bebauungsplan festgelegt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass alle Immissionsrichtwerte unterschritten werden.

Das Gutachten liegt der Begründung zum B-Plan 81 im Parallelverfahren als Anlage bei.

3.5 Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Bauflächenentwicklung sind die Vorgaben des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) zu beachten. Für wasserrechtliche relevante Maßnahmen (z.B. Versickerung und Rückhaltung) bedarf es einer Genehmigung der Unteren Wasserbehörde. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, z.B. bezüglich der Anpflanzungen an geplanten Rückhalte- oder Sickermulden, müssen generell die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse berücksichtigen.

Aufgrund der geplanten Bebauung und der zusätzlichen Versiegelung durch befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrten) ist mit erhöhtem Oberflächenabfluss zu rechnen. Nach wasserrechtlichen Vorgaben ist dafür Sorge zu tragen, dass die Kanalisation und das Gewässersystem im Umfeld des Plangebietes nicht zusätzlich belastet werden. Die örtliche Bodenbeschaffenheit lässt eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück zu.

In Absprache mit dem Flecken Langwedel und dem Landkreis Verden wird nach Vorliegen des Bodengutachtens folgendes Konzept verfolgt:

Im SO-Gebiet soll das Regenwasser aus den versiegelten Flächen und Dachflächen in Mulden direkt versickert werden. Der erforderliche Abstand zum Grundwasser kann durch Auffüllung erweitert werden. Im Misch- und Wohngebiet sind Versickerungen über Mulden ebenfalls möglich.

Das wasserrechtliche Antragsverfahren für die Versickerung ist mit der Bauantragstellung vor der Errichtung des ersten Gebäudes vorzuschalten.

3.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach Maßgabe des § 1a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung als umweltschonender Belang im Rahmen des Bauleitplanverfahrens anzuwenden und in die Abwägung einzustellen. Diese Eingriffsregelung beinhaltet gemäß § 8 BNatSchG, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft soweit als möglich zu vermeiden und die nicht vermeidbaren Eingriffe zu kompensieren sind. In der Bauleitplanung sind geeignete Darstellungen oder Festsetzungen zum Ausgleich zu treffen oder es sind entsprechende Regelungen für so genannte externe Maßnahmen vertraglich zu sichern.

Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen, wurde zu dem Bebauungsplan eine fachplanerische Eingriffsbeurteilung erstellt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist und hier zusammenfassend wiedergegeben wird.

Bestandsituation

Das Plangebiet besteht aus einer landwirtschaftlichen Hofstelle und angrenzenden Garten- und Grünlandflächen.

Die Freiflächen sind teilweise versiegelt, teilweise durch Scherrasen oder Ruderalfluren geprägt. Die östlich und südlich angrenzenden ehemaligen Gartenflächen liegen seit längerer Zeit brach. Hier haben sich ruderale Staudenfluren mit Brombeeraufwuchs entwickelt. Auf dem Hofgrundstück finden sich weiterhin verschiedene Einzelbäume.

Westlich der Hofstelle befindet sich eine ehemalige Ackerfläche.

Nach Süden erstreckt sich bis zum Goldbach ein extensiv genutztes artenarmes Grünland.

Der Goldbach am südöstlichen Rand des Plangebietes ist mit Regelprofil ausgebaut. Biotoptypische Stauden- und Gehölzsäume fehlen. Im Plangebiet herrschen sandige und grundwasserbeeinflusste Böden vor (Bodentyp Gley).

Das Plangebiet liegt im Übergang von der Geest zur Weserniederung

an der Grenze der naturräumlichen Regionen „Stader Geest“ und „Weser-Aller-Flachland“.

Der Grundwasserstand liegt in einer Tiefe von 1,0 bis 1,5 m unter der Geländeoberfläche.

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft der Goldbach. Es handelt sich um ein Nebengewässer der Weser.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für das Großklima. Kleinklimatisch hat die Niederung des Goldbaches als Frischluftleitbahn Bedeutung.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortskernes von Langwedel in unmittelbarer Nähe zum Rathaus und zur Schule. Es hat Bedeutung für die lokale Erholung.

Baudenkmale oder archäologisch bedeutsame Bereiche sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht bekannt.

Eingriffsbeurteilung

Die Bebauung und Versiegelung von mesophilem Grünland und Brachflächen sowie die Beseitigung von Gehölzbeständen sind mit erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verbunden.

Die Geestkante ist im Plangebiet kaum erkennbar ausgeprägt. Durch die Freihaltung des Niederungsbereiches und die Eingrünung können Störungen weitgehend ausgeschlossen werden.

Mit der Umwandlung bisheriger Freiflächen mit einem Versiegelungsgrad bis 75 % wird sich der Oberflächenabfluss des Regenwassers erhöhen.

Mit der Bebauung bisheriger Freiflächen gehen Veränderungen des Kleinklimas einher, die im Nahbereich spürbar sein werden. Aufgrund der guten Durchlüftung sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima verbunden. Gleichzeitig erfolgt eine Entlastung von Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung (Schweinehaltung).

Die Umwandlung in eine Gewerbe- und Wohnbaufläche wird zum vollständigen Verlust des charakteristischen Erscheinungsbildes und zum Verlust von Vielfalt, Eigenart und Naturnähe führen.

Durch den Liefer- und Kundenverkehr ist eine geringfügige Zunahme der Luftschadstoffe zu erwarten, die jedoch aufgrund der Vorbelastung (Ortsdurchfahrt) als nicht erheblich eingestuft wird.

Für die lokale Erholung sind Beeinträchtigungen durch die vollständige Überformung des Landschaftsbildes (siehe oben) verbunden, die jedoch durch die geplante Eingrünung vermindert wird.

Der Entzug von 0,6 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche stellt keine erhebliche nachteilige Auswirkung für den betroffenen landwirtschaft-

lichen Betrieb dar.

Durch die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und die vorhandene Erschließung wird dem Trend zum Einkaufsmarkt auf der Grünen Wiese entgegen gewirkt und ein Beitrag zur Reduzierung des KFZ-Verkehrs geleistet.

Mit der Planung lässt sich auf einem Teilabschnitt des Goldbachs die angestrebte naturnähere Gestaltung umsetzen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

Nach dem bisherigen Bearbeitungsstand lassen sich die nachteiligen Umweltauswirkungen durch folgende Maßnahmen vermeiden bzw. ausgleichen:

- Auflagen zur Gestaltung (örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung), um zu gewährleisten, dass sich die neuen Gebäude in die Ortsrandlage einordnen
- Naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltefläche in Verbindung mit Renaturierungsmaßnahmen am Goldbach (in Abstimmung mit der Wasserbehörde und dem Unterhaltungsverband)
- Anlage standortheimischer Gehölzpflanzungen in der Größenordnung von 3.325 qm
- Begrünung der Stellplatzflächen durch Laubbäume.

Zur Vermeidung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf den Menschen werden die gesetzlichen Anforderungen des Emissionsschutzes beachtet.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt können durch Pflanzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese bewirken außerdem eine landschaftsgerechte Neugestaltung des neuen Ortsrandes.

Als Wechselwirkung ist die Verminderung von Verkehrswegen durch die Lage im Ortskern und nahe von wichtigen Infrastruktureinrichtungen zu nennen.

Als Maßnahme zur Überwachung ist die Überprüfung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde Langwedel nach einem angemessenen Zeitraum vorgesehen.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert.

Leistungsanschlüsse und bestehende Leitungsrechte sind im Rahmen der Bauausführungsplanung abzustimmen. Grundsätzlich gilt, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich den

Leitungsträgern so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Im Einzelnen sind die Träger der Gasversorgung (Stadtwerke Achim) und der Stromversorgung (EWE AG, Verden), des Fernmeldewesens (Deutsche Telekom AG), der Trinkwasserversorgung (Trinkwasserverband Verden) sowie der Abfallbeseitigung (Landkreis Verden) an dem weiteren Planverfahren zu beteiligen. Für die Schmutzwasserbeseitigung ist der Flecken Langwedel zuständig. Das Niederschlagswasser ist im Rahmen einer Konzeption von Versickerung und gedrosselter Abgabe abzuführen (siehe Kapitel 3.5).

3.8 Altlasten

Verunreinigungen des Bodens oder der Luft mit umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Stoffen - sogenannte Altlasten - sind für das Plangebiet nicht bekannt. Kenntnisse über Altstandorte, Bodenkontaminationen o.ä. liegen nicht vor.

In einem vorliegenden Bodengutachten wurden Bodenproben untersucht. Hinweise auf Verunreinigungen konnten nicht festgestellt werden.

Die vorgenommene Auswertung der Luftbilder hat keinen Verdacht auf Bombardierungen ergeben.

3.9 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes sind Bodendenkmäler nicht bekannt.

Im Zuge der weiteren Planung und Bauausführung sind die allgemeinen Bestimmungen des NDSchG zu beachten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Verden, der Kreisarchäologin - Telefon 04231/15432, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 Umweltbericht

4.1 Inhalt und Ziele der 4. Flächennutzungsplanänderung

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Entwicklung einer Sonderbaufläche für die Errichtung eines Einkaufsmarktes vor. Im östlichen Teil des Plangebietes soll ein kleines Mischgebiet und ein Wohngebiet ermöglicht werden. Ein breiter Pflanzstreifen trennt die beiden Baugebiete. Nach Süden ist eine Eingrünung bis zum Goldbach geplant.

Das anfallende Niederschlagswasser soll in Sickermulden gesammelt und dort versickert werden.

4.2 Berücksichtigungen der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Das Baugesetzbuch strebt an, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zu vermeiden. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Diesem Ziel wird durch die Entwicklung des Baugebietes auf einem bereits teilweise bebauten Grundstück innerhalb des Siedlungszusammenhangs entsprochen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden bzw. kompensieren. Entsprechende Empfehlungen werden im landschaftsplanerischen Fachbeitrag im Bebauungsplanverfahren erarbeitet. Das Bundesnaturschutzgesetz sieht den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auch im besiedelten Bereich vor. Für Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten gelten die Vorschriften der §§ 42 und 43. Gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Zur Ermittlung möglicher Lärmbelastungen ist ein schalltechnisches Gutachten zu erarbeiten.

4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Für die Bestandsaufnahme und Bewertung sowie zur Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregel ist ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag zu erstellen.

Nachfolgende Schutzgüter sind im B-Planverfahren zu bewerten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Bebauung und Versiegelung von mesophilem Grünland und Brachflächen und die Beseitigung von Gehölzbeständen sind mit

erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verbunden, die durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen sind.

Die Geestkante ist im Plangebiet kaum erkennbar ausgeprägt. Durch die Freihaltung des Niederungsbereiches und durch Eingrünung können Störungen weitgehend ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Mit der Umwandlung bisheriger Freiflächen wird sich der Oberflächenabfluss erhöhen. Durch die vorgesehene Rückhaltung und Versickerung bleibt jedoch ein kleinräumiger Wasserkreislauf erhalten.

Oberflächenwasser

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft der Goldbach. Es handelt sich um ein Nebengewässer der Weser.

Schutzgut Klima/Luft

Mit der Bebauung bisheriger Freiflächen gehen Veränderungen des Kleinklimas einher, die im Nahbereich spürbar sein werden. Gleichzeitig erfolgt eine Entlastung von Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung (Schweinehaltung).

Schutzgut Landschaftsbild

Entlang der Ortsdurchfahrt bilden die charakteristischen Ziegelgebäude und der Baumbestand einen wichtigen Blickfang.

Die Umwandlung in eine Gewerbe- und Wohnbaufläche wird zum vollständigen Verlust des charakteristischen Erscheinungsbildes und zum Verlust von Vielfalt, Eigenart und Naturnähe führen.

Schutzgut Mensch

Zur Ermittlung möglicher Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Für die lokale Erholung sind Beeinträchtigungen durch die vollständige Überformung des Landschaftsbildes verbunden, die jedoch durch neue Eingrünung vermindert werden können.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale oder archäologisch bedeutsame Bereiche sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht bekannt.

Wechselwirkungen

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können indirekte Auswirkungen in Form von Wirkungsketten auslösen, die zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können. Innerhalb eines Schutzgutes sind die Wirkungsketten durch die speziellen Grenzwerte der Fachgesetze zu berücksichtigen.

4.4 Entwicklungsprognose

Umweltzustand bei Durchführung der Planung

Die mit der Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt wurden im vorherigen Kapitel stichwortartig dargestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen können vermieden oder ausgeglichen werden. Die Einrichtung wohnungsnaher Einkaufsmöglichkeiten führt zu einer Verminderung von Verkehrswegen und einer Erhöhung der Lebensqualität.

Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte das Plangebiet im nördlichen Bereich bebaut werden. Der Flächennutzungsplan sieht hier eine gemischte Baufläche vor. Die Grünlandfläche könnte als Teil der Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke genutzt werden.

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Für den B-Plan ist ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit einer naturschutzfachlichen Eingriffsbeurteilung zu erarbeiten.

Die nachteiligen Umweltauswirkungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Die empfohlenen Maßnahmen sind in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nach der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung falls erforderlich im B-Plan darzustellen.

4.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Flecken Langwedel hat nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten. Der geplante Verbrauchermarkt liegt weitgehend im Bereich bislang bebauter Flächen und unmittelbar an wichtigen Infrastruktureinrichtungen. Es handelt sich deshalb auch unter Umweltgesichtspunkten um einen vergleichsweise gut geeigneten Standort für einen Verbrauchermarkt.

4.7 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren

Die Bewertung und Bilanzierung erfolgt nach den Vorgaben des Landkreises Verden (Empfehlungen der Arbeitsgruppe Bauleitplanung und Naturschutz, Stand 1/2003).

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind bislang keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Maßnahmen zur Überwachung

Die Durchführung der festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen wird

durch den Flecken Langwedel überprüft.

4.8 Zusammenfassung

Das geplante Baugebiet wird zum Goldbach mit einer großzügigen Bepflanzung eingegrünt.

Durch die Versiegelung sind nachteilige Auswirkungen für den Naturhaushalt zu erwarten. Diese können teilweise vermieden werden, beispielsweise durch die vorgesehene Versickerung des Oberflächenwassers. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen- und Tierwelt können durch im Bebauungsplan festzusetzende Pflanzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sind bei Einhaltung der schalltechnischen Normen nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern sind nicht zu erwarten.

Als Wechselwirkung ist die Verminderung von Verkehrswegen durch die Lage im Ortskern und nahe von wichtigen Infrastruktureinrichtungen zu nennen.

Als Maßnahme zur Überwachung ist die Überprüfung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde Langwedel vorgesehen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes nach bisherigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit vorbereitet werden.

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 und § 72 Abs. 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat des Flecken Langwedel die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, beschlossen.

Langwedel, den 09.10 2006



Der Bürgermeister

