

**FLECKEN LANGWEDEL
LANDKREIS VERDEN**

Bebauungsplan Nr. 87

„Verbrauchermarkt Daverden“

Begründung

12.Januar 2012



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73

INHALT

Teil I der Begründung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1	GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	1
1.1	Rechtsgrundlagen.....	1
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	1
1.3	Städtebauliche Ausgangssituation	1
1.3.1	Siedlungs- und Erschließungsstruktur.....	1
1.3.2	Eigentumsverhältnisse.....	1
1.3.3	Ver- und Entsorgung.....	1
1.4	Planungsrahmenbedingungen.....	2
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	2
3.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
3.1	Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
3.2	Städtebauliche Daten (Flächenbilanz).....	6
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
4.1	Raumordnerische Belange	6
4.2	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	7
4.3	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	8
4.4	Verkehrliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	9
4.5	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen	9
5	ERGÄNZENDE ANGABEN	10
5.1	Daten zum Verfahrensablauf.....	10
5.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	11
5.2.1	Ergebnisse der Behördenbeteiligung	11
5.2.2	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	13

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT	14
1. EINLEITUNG	14
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes.....	14
1.2 Ziele des Umweltschutzes	14
1.2.1 Ziele des speziellen Artenschutzes	14
1.2.2 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes	16
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes.....	17
2.1.1 Planungsrechtlicher Bestand.....	17
2.1.2 Aktueller Bestand.....	17
2.2 <i>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</i>	<i>18</i>
2.3 <i>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....</i>	<i>18</i>
2.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft	18
2.3.2 Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild	19
2.3.3 Mensch/Kultur und Sachgüter	19
2.3.4 Wechselwirkungen.....	19
2.4 <i>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</i>	<i>19</i>
2.4.1 <i>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen.....</i>	<i>19</i>
2.4.2 <i>Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</i>	<i>20</i>
2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	21
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	21
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten.....	21
3.1.1 Analysemethoden und -modelle	21
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	21
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

Anlagen

Anlage 1	<i>Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 87 „Verbrauchermarkt Daverden“ des Flecken Langwedel“, Bonk, Maire, Hoppmann 07.01.2011</i>
----------	--

TEIL I DER BEGRÜNDUNG

1 GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 137, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)

die **Planzeichenverordnung 1990 (Planz V 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I.1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

und der § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung

in der geltenden Fassung.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.87 liegt im westlichen Teil der Ortschaft Daverden an der Hauptstraße (L 158). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2/6, 2/9, 118/10, 118/16 und 125/3 tlw., der Flur 4 in der Gemarkung Daverden.

Die räumliche Lage des Plangebietes und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Städtebauliche Ausgangssituation

1.3.1 Siedlungs- und Erschließungsstruktur

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Hauptstraße (L 158) und wird durch diese erschlossen. Im Geltungsbereich befindet sich ein Lebensmitteldiscounter (LIDL) mit einer Verkaufsfläche von 800 qm. Ein ebenfalls an diesem Standort angesiedelter Getränkemarkt mit 380 qm VK wurde vor einiger Zeit verlagert. Dieser Teil der baulichen Anlage steht zur Zeit leer.

Im östlichen Teil des Sondergebietes befinden sich 127 Stellplätze. Randlich des Plangebietes und zur innergebietlichen Gestaltung der Parkplatzfläche wurden einzelne Bäume und Sträucher gepflanzt. Im Osten befindet sich eine Fläche zum Sammeln von Regenwasser.

Die umliegende Struktur wird überwiegend von Wohnnutzung geprägt.

1.3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Sondergebietes befinden sich im privaten Eigentum.

1.3.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Ver- und Entsorgungsnetze der Gemeinde angeschlossen und damit voll erschlossen.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

□ Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Verden 1997 ist seit dem 1. Juli 1998 in Kraft.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird der Flecken Langwedel als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt.

□ Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Langwedels wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt.

□ Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen

Für das Planungsgebiet gilt zur Zeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 „Verbrauchermarkt Hauptstraße“, der am 30.04.1999 rechtskräftig wurde.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 setzt ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² und „Getränkemarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 380 m² fest.

Neben der Anzahl der Geschosse (ein Geschoss) und einer zulässigen Dachneigung zwischen 20° und 25°, setzt der Bebauungsplan eine maximale Firsthöhe von 10,0 m und eine Traufhöhe von 4,50 m fest. Bezugspunkte sind nicht angegeben.

Es gilt eine abweichende Bauweise nach der Gebäude mit einer Länge bis zu 60 Metern, zulässig sind.

Zur Eingrünung der Fläche sind entlang der Grundstücksgrenzen, unter Berücksichtigung der erforderlichen Zu- und Abfahrten, sowie im Bereich der Stellplätze Grünflächen mit Anpflanzgebot festgesetzt. Darüber hinaus sind auch zu erhaltende Baumstandorte und neu anzupflanzende Standorte festgelegt.

Im Osten des Plangebietes ist eine Grünfläche zum Sammeln von Oberflächenwasser festgesetzt.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Firma Lidl GmbH & Co KG plant im Flecken Langwedel, Ortsteil Daverden, die Erweiterung des bestehenden LIDL-Marktes an der Hauptstraße L 158 von rund 800 qm auf ca. 1.000 qm Verkaufsfläche. Ferner sollen die Verkaufsflächen neu geordnet werden. Damit soll die Wettbewerbsfähigkeit des Lidl-Standortes in Daverden gesichert werden.

Eine Neuvermietung der bislang leer stehenden Flächen an einen Getränkemarkt erscheint zur Zeit wenig realistisch. Aus diesem Grund plant die Eigentümerin des Grundstückes in Absprache mit dem Betreiber LIDL die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes von 800 qm auf ca. 1.000 qm zu erhöhen. Weiterhin soll ein Backshop mit ca. 36 qm am Standort entstehen. Die Verkaufsfläche des ehemaligen Getränkemarktes soll von 380 qm auf 200 qm verringert werden und einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden.

Die Fa. LIDL plant keine Erweiterung der Sortimentspalette, sondern beabsichtigt die geplante Verkaufsflächenerweiterung zur Verbesserung der Produktpräsentation anteilmäßig auf die vorhandenen Sortimente zu verteilen. Zudem soll ein Rücknahmesystem für pfandpflichtige Getränkeverpackungen eingerichtet werden.

Nach den zur Zeit geltenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 ist das Vorhaben nicht zulässig. Der Flecken Langwedel hat am 14.09.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Verbrauchermarkt Daverden“ beschlossen. Der Flecken Langwedel sieht durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes bessere planungsrechtliche Möglichkeiten. Die angestrebten baulichen Veränderungen würden beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan unweigerlich zu umfangreichen Änderungsverfahren führen.

3. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Flecken Langwedel stellt mit dem Bebauungsplan Nr. 87 einen Angebotsbebauungsplan auf, dem ein konkretes Ansiedlungsvorhaben zu Grunde liegt. Ausschlaggebend für die Festsetzungen sind daher die Nutzungsmerkmale des geplanten Vorhabens.

Änderungen zu den bisherigen Festsetzungen ergeben sich in erster Linie bei der Art der baulichen Nutzung, den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen und bei den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

□ Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ fest. Die Zweckbestimmung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 konkret festgeschrieben.

Hiernach ist im Sondergebiet ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.010 m² zulässig. Neben dem Lebensmitteldiscounter darf ein weiteres Einzelhandelsgeschäft mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m², sowie ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von 40 m² errichtet werden.

Folgende Sortimente sind im zusätzlichen Einzelhandelsgeschäft zulässig:

- Teppiche / Bodenbeläge / Heimtextilien,
- Tiernahrung, Zoobedarf
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel,
- Baumarktspezifische Sortimente - Beleuchtungskörper als Teil des Baumarktsortimentes,
- Blumen und Gartenzubehör
- Sportgroßgeräte

Neben den zugelassenen Sortimenten ist als weiteres Einzelhandelsgeschäft auch ein Drogeriemarkt bis 200 m² zulässig.

Ferner sind als Art der baulichen Nutzung Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume zulässig.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen, Wasser dienen sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung und Stellplätze zulässig. Diese Nutzungen sind für die zweckentsprechende Ab-

wicklung der Hauptnutzungen notwendig. Die Aufzählung ist erforderlich, weil der Katalog des § 11 BauNVO keine weiteren Zulässigkeiten regelt.

Zudem wird das Sondergebiet auf Grund der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Emissionswerte in die Teilgebiete SO₁ und SO₂ gegliedert. In den jeweiligen Gebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche im Sondergebiet SO₁ die Emissionskontingente LEK von 57 d(B)A / 42(d(B)A (tags/nachts) und im Sondergebiet SO₂ 57 d(B)A / 42(d(B)A nicht überschreiten.

Die Emissionskontingentierung ist im wesentlichen zum Schutz der westlich bzw. südlich angrenzenden Bauflächen des Allgemeinen Wohngebiets erforderlich. Insbesondere in östliche Richtung sind unter Beachtung des dort maßgebenden MI-Schutzanspruchs höhere Immissionskontingente möglich. Für diesen Fall sieht die DIN 45691 vor, dass in einem entsprechenden Richtungssektor Zusatzkontingente zugelassen werden können, die im konkreten Einzelfall dem Emissionskontingent LE_k hinzugerechnet werden können.

Im Bebauungsplan wird von dieser Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch gemacht. Es werden daher textlich folgende Zusatzkontingente für die beiden zeichnerisch festgelegten Richtungssektoren festgesetzt:

Bezugskordinaten x / y	Richtungssektor	Zusatzkontingent LE _{k,zus} in dB(A)
3511285,97 / 5871908,52	A	3
	B	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LE_{k,j} durch LE_{k,j} + LE_{k,zus,k} zu ersetzen ist.

□ Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe bzw. die Geschossigkeit festgesetzt.

Die Grundflächenzahl durch den geplanten Markt einschließlich Eingangsbereich und Andienung sowie den Stellplätzen beträgt ca. 0,71. Entsprechend diesen Vorgaben unter Berücksichtigung eines geringen Planungsspielraums wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Die Gebäudehöhe im Sondergebiet wird auf ein Vollgeschoss beschränkt. Gemäß § 16 BauNVO wird für das Sondergebiet bei einem Vollgeschoss zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m und eine Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt.

Da der Spielraum, den die Legaldefinition des Begriffes „Vollgeschoss“ eröffnet, selbst bei zwingend festgesetzten Geschosshöhen zu erheblichen Unterschieden zwischen verschiedenen realisierten Gebäudehöhen führen kann, wird die Höhe der baulichen Anlagen im Bereich dieses Bebauungsplanes durch die maximale Gebäudehöhe gemäß § 18 (1) BauNVO festgesetzt.

Gebäudehöhe, Traufhöhe und Geschossigkeit haben sich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 nicht verändert.

Unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist die Oberkante der dem jeweiligen Baugrundstück nächst gelegenen, fertig gestellten öffentlichen Erschließungsstraße von der Mitte der Verkehrsfläche aus gemessen.

□ Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Im Westen wurde die überbaubare Grundstücksfläche verringert, im Osten und Süden geringfügig erweitert. Im Norden verläuft die Baugrenze /Gebäudekante in einem Abstand von 3,50 zur Fahrbahnkante der L 158. Dieser Abstand resultiert aus dem nachträglichen Einbau einer Querungshilfe nach Errichtung des Discountmarktes und ist in einem Durchführungsvertrag geregelt.

□ Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Innerhalb des Sondergebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 60 m zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die konzeptionell vorgesehenen Nutzflächen realisieren zu können.

□ Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Geltungsbereich werden mehrere private Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt.

Auf der im Südosten gemäß § 9 [1] Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung RRB sind Maßnahmen vorzusehen, die der Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser dienen. In diesem Bereich soll ein Rückhaltebecken angelegt werden um das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser zu sammeln.

Südlich des Gebäudes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

In diesem Bereich sind sowohl die Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen durch die Errichtung des Schneckenverdichters gemäß Baugenehmigung vom 05. August 2004 vorzunehmen sind und die auf Grund des aktuellen Eingriffes festgelegt werden.

Auf dieser Maßnahmefläche ist insgesamt die Entwicklung eines Siedlungsgehölzes vorgesehen. Hierfür sind auf der Stellplatzfläche die Versiegelungen aufzunehmen, der Boden ist aufzulockern und mit Oberboden auszutauschen, um eine Bepflanzung vornehmen zu können. Die Bepflanzung sollte als lockeres Siedlungsgehölz mit einzelnen Bäumen und Sträuchern angelegt werden (Pflanzabstand der Bäume etwa 5 m, leicht versetzt, Pflanzabstand der Sträucher etwa 1,5 m, versetzt).

Die übrigen Grünflächen werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Grünflächen dienen der Gliederung und Einbindung des Plangebietes.

Innerhalb dieser Flächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Darüber hinaus sind Ergänzungspflanzungen mit weiteren standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

Die Festsetzung der Maßnahmen auf den privaten Grünflächen umfasst zum einen die Übernahme aus dem Ursprungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2) mit

- dem Regenrückhaltebecken,
- der randlichen Flächen zum Anpflanzungen und zur Bindung für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
- Teilfläche der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Mit der Änderung des Ursprungsplanes bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 ergeben sich zusätzliche Eingriffe durch die Inanspruchnahme von etwa 50 m² Grünfläche für weitere Bauflächen. Der Ausgleich hierfür umfasst die

- Restfläche von etwa 50 m² der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

□ Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung der zulässigen Dachneigung wurde bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Verbrauchermarkt Hauptstraße“ getroffen und wird im Bebauungsplan Nr. 87 übernommen.

Im Bereich des Sondergebietes soll im Zuge der weiteren angemessenen Ortsbildpflege die ortsübliche und ortsbildprägende Dachlandschaft in Form von geneigten Dächern als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden.

Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden wird dem östlich des Plangebietes angrenzenden Erscheinungsbild angepasst. Damit wird die stadtgestalterische Kontinuität auch weiterhin fortgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nur Dachneigungen von 20 Grad bis 25 Grad zulässig

Von der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 sind Dächer von Nebenanlagen und Anbauten ausgenommen.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung beruht auf § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S 89), zuletzt geändert durch Art. 2 ÄndG v. 14.11.2006 (Nds. GVBl. S 530).

3.2 Städtebauliche Daten (Flächenbilanz)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Flächen festgesetzt:

Größe des Plangebietes	ca. 8.766 m²
Sondergebiet	ca. 6.149 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.704 m ²
Private Grünfläche	ca. 867 m ²
davon Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	ca. 150 m ²
davon Maßnahmenfläche	ca. 100 m ²

4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

4.1 Raumordnerische Belange

Grundlage der raumordnerischen Gesamtabwägung sind die Bestimmungen und Grundsätze der §§ 1 und 2 Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG), die Grundsätze und Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 1994 sowie der Änderung und Ergänzung 2002 (LROP, 94/2002) und die Grundsätze und Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 1997 für den Landkreis Verden (RROP).

Zentralörtliche Funktion

Neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind den jeweiligen Zentralen Orten zuzuordnen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotential, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentren-

struktur. Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel ist interkommunal abzustimmen. Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel sowie die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Sie sind in das ÖPNV-Netz einzubinden. Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des §11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (LROP 2002 C 1.6 03).

Mit dem geplanten Vorhaben ist keine Neuansiedlung, sondern eine Erweiterung eines bestehenden Lebensmittel-Discounters und eine Umstrukturierung der vorhandenen Verkaufsflächen geplant. Der vorhandene Lebensmittelmarkt ist der Einzige in Daverden und sichert damit die Grundversorgung der Bevölkerung in diesem Bereich des Grundzentrums Langwedel.

Der vorhandene Discount-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm ohne externe Pfandannahme wird auf ca. 1.010 qm inkl. Pfandannahme erweitert. Hinzu kommt ein vorgelegter Backshop mit ca. 40 qm Verkaufsfläche.

Statt des bislang zulässigen Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 380 qm, soll zukünftig eine Einzelhandelsnutzung von max. 200 qm zulässig sein. Durch die vorgenommene Sortimentsbeschränkung sieht der Flecken Langwedel die Möglichkeit einer verträglichen Ergänzung zum Einzelhandelsbereich im Gemeindegebiet.

Der Flecken Langwedel geht davon aus, dass von dem geplanten Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Umland ausgehen.

Die umliegenden Gemeinden verfügen z.T. über eigene Nahversorgungsmöglichkeiten, wie Kaufland in Dauelsen oder Aldi und Neukauf in Achim-Baden. Auch dort sind bereits im Sinne der Kundenanforderungen an einen funktionsfähigen Standort der Nahversorgung neue Nahversorger entstanden. Auf Grund dieser Tatsache ist der Ausbau als Anpassung des Nahversorgungsstandortes Daverden unerlässlich für dessen Erhalt und Konkurrenzfähigkeit.

Ein negativer Effekt auf die umliegenden Gemeinden ist nicht zu erwarten, da durch die unterschiedlichen Sortimente der einzelnen Filialisten nur geringe Überschneidungen entstehen.

Auswirkung auf die Mittelzentren Achim und Verden sind aufgrund der dort vorhandenen eigenständigen Discount - Filialen auszuschließen.

4.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Bevölkerung ist vor schädlichem Lärm zu schützen. Einem weiteren Anwachsen der Lärmbelastung ist entgegenzuwirken, bestehende Lärmbelastungen sind zu vermindern (LROP, C 2.4 05). Vorhandene Wohngebiete sind gegenüber vorhandenen Lärmquellen durch Lärmschutzeinrichtungen zu schützen, sofern Lärminderung an der Quelle ausscheidet. (RROP, 2.4 D 06)

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.¹

Die nächstgelegenen, schutzwürdigen (Wohn-)Nutzungen befinden sich einerseits nördlich der L 158, andererseits unmittelbar westlich des Sondergebiets. Für diese Flächen liegen

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 87 „Verbrauchermarkt Daverden“ des Flecken Langwedel, Bonk – Maire – Hooppmann GbR, Garbsen, 09.09.2010

zum Teil qualifizierte Bebauungspläne vor, die diese Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. BauNVO ausweisen. Weitere Bauflächen, für die der Schutzanspruch eines WA-Gebietes zu beachten ist, schließen sich unmittelbar südlich an den Geltungsbereich an der Straße Peerkoppel an. Dabei sind die südlich dieser Straße ausgewiesenen Grundstücke teilweise durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als WA-Gebiet ausgewiesen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das betrachtete Plangebiet gegliedert werden muss, da nach überschlägigen Berechnungen bei Ansatz der für „uneingeschränkte GE-Gebiete“ typischen Emissionswerte die Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte im Bereich der am stärksten betroffenen, schutzwürdigen Nachbarbauflächen nicht nachgewiesen werden konnte.

Mit den festgelegten Emissionskontingenten werden die zu beachtenden Orientierungswerte in den am stärksten betroffenen Aufpunkten eingehalten bzw. geringfügig - um weniger als 1 dB(A) - überschritten.

Allerdings ist mit den für die betrachteten Sondergebietsflächen ermittelten emissionsseitigen Einschränkungen in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) eine Nutzung im wesentlichen nur innerhalb von Betriebsgebäuden möglich. Die Festsetzung des relativ niedrigen Pegelwertes für die Beurteilungszeit nachts ist dennoch sinnvoll, da über diesen Kennwert mittelbar Anforderungen an ggf. kontinuierlich betriebene Kühl- oder Lüftungsanlagen abgeleitet werden können.

Die größte Immissionsbelastung im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets - im Bereich Peerkoppel- ergibt sich mit 55,4 dB(A) tags bzw. 40,4 dB(A) nachts. Für die übrigen betrachteten Beurteilungspunkte in diesem Wohngebiet errechnet sich eine Unterschreitung der maßgeblichen WA-Orientierungswerte. Für die vorhandene Wohnbebauung östlich des Plangebiets ergibt sich ein Beurteilungspegel bis zu rd. 53 dB(A) am Tage bzw. 38 dB(A) in der Nachtzeit. Damit werden die Orientierungswerte für MI-Gebiete hier um bis zu 7 dB(A) unterschritten.

Insgesamt misst der Flecken Langwedel im Konflikt zwischen der geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte von 0,4 dB(A) auf der einen Seite und der zukünftigen Wettbewerbsfähigkeit des Lidl-Standortes in Daverden und damit dem Erhalt von Nahversorgungsstrukturen und dem Erhalt von Arbeitsplätzen das größere Gewicht bei. Diese Entscheidung wird auch vor dem Hintergrund getroffen, dass im Hinblick auf die Geräuschimmissionen durch die geplante bauliche Erweiterung keine Zunahme des Lkw-Lieferverkehrs bzw. keine Erhöhung des Pkw-Kundenverkehrs gegenüber der genehmigten Bestandssituation zu erwarten ist.

Zudem werden Änderungen des Mittelungspegels um weniger als 1 dB(A) als "nicht messbar" bezeichnet. Eine messtechnische Überprüfung einer derartigen Pegeländerung ist in aller Regel nicht möglich ist. Als "wesentliche Änderung" wird - u.a. im Sinne der Regelungen der 16. BImSchV eine Änderung des Mittelungspegels um mehr als 3 dB(A) definiert. Diese Festlegung ist an den Sachverhalt geknüpft, dass erst von dieser Zusatzbelastung an die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Geräusch-Immissionssituation subjektiv wahrnimmt. Rein rechnerisch ergibt sich eine Änderung des Mittelungspegels eines Verkehrsweges um 3 dB(A), wenn die Verkehrsbelastung im jeweiligen Beurteilungszeitraum - bei ansonsten unveränderten Randbedingungen - verdoppelt bzw. halbiert wird. Insofern kann eine Überschreitung der Orientierungswerte um 0,4 dB(A) als „geringfügig“ angesehen werden.

4.3 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der Kompensation, werden ausführlich in Teil II der Begründung – Umweltbericht – dargelegt. Im folgenden werden nur die wesentlichsten Punkte kurz aufgeführt.

Der Flecken Langwedel plant mit der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 `Sonstiges Sondergebiet zur Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes und eines Getränkemarktes` die Erweiterung des Gebäudes um etwa 450 m². Betroffen von der Änderung sind im Wesentlichen Stellplatzflächen und in geringem Umfang auch Grünflächen. Während mit der Überbauung der Stellplatzflächen keine Eingriffe zu erwarten sind, ist mit der Überbauung der schmalen Grünflächen der Stellplätze und für die Verkehrsfläche in geringem Umfang ein Eingriff in den Boden zu erwarten.

An der südlichen Plangebietsgrenze ist zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen durch die Errichtung des Schneckenverdichters gemäß Baugenehmigung vom 05. August 2004 eine Maßnahme Fläche festgesetzt. Hier sind auf der Stellplatzfläche die Versiegelungen aufzunehmen und als Ausgleichs- bzw. Grünfläche zu gestalten.

Für die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes ist ebenfalls aufgrund des Eingriffs innerhalb des Siedlungsraumes ein innergebietlicher Ausgleich anzustreben. So ist im Zusammenhang mit der o.g. Maßnahme Fläche eine Erweiterung als Grünfläche umzusetzen.

Auf dieser Maßnahme Fläche ist insgesamt die Entwicklung eines Siedlungsgehölzes vorgesehen. Hierfür sind zusätzlich zu der o.g. Fläche weitere vier Stellplätze (ca. 50 m²) zu entsiegeln, der Boden ist aufzulockern und mit Oberboden auszutauschen, um Bepflanzungen vornehmen zu können. Die Bepflanzung sollte als lockeres Siedlungsgehölz mit einzelnen Bäumen und Sträuchern angelegt werden (Pflanzabstand der Bäume etwa 5 m, leicht versetzt, Pflanzabstand der Sträucher etwa 1,5 m, versetzt).

Der Flecken wird zudem mit dem Grundstückseigentümer eine vertragliche Vereinbarung treffen, in dem die Regelungen des bislang gültigen Durchführungsvertrages zur Umsetzung und dauerhaften Sicherung des Feldgehölzes übernommen werden.

4.4 Verkehrliche Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Anbindung an den ÖPNV

In fußläufiger Entfernung zum beplanten Gebiet befindet sich die Haltestelle „Daverden - Ort“. Von dieser Haltestelle ausgehend, wird das überplante Gebiet durch die Linie 740 in Richtung der Städte Bremen bzw. Verden an das Netz des ÖPNV angebunden.

4.5 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist bereits auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Verbrauchermarkt Hauptstraße“ sichergestellt worden.

Oberflächenentwässerung: Für die derzeitige Oberflächenentwässerung liegt eine Genehmigung mit Datum vom 19.01.1999 durch den Landkreis Verden vor. Eine Veränderung am derzeit bestehenden Oberflächenentwässerungssystem ist nicht geplant und nicht erforderlich.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 87 werden keine Veränderungen beim Umfang der versiegelbaren Flächen vorbereitet. Durch das neue Bauvorhaben werden teilweise bereits als Stellplätze genutzte versiegelte Flächen überplant, teilweise nicht versiegelte Grünstreifen zwischen den Stellplätzen. Der Umfang dieser Versiegelung beträgt ca. 50 m², die durch eine entsprechende Entsiegelung von vier bestehenden Stellplätzen ausgeglichen wird.

Die hydraulische Berechnung und Bemessung der Rückhalteinrichtungen wurde mit dem Bemessungsregen $r_{15(1)} = 108 \text{ l}/(\text{s}\cdot\text{ha})$, die Bemessung der Rohrleitungen auf dem Grundstück mit dem Bemessungsregen $r_{15(1)} = 300 \text{ l}/\text{h}$ durchgeführt.

Für das geplante Bauvorhaben wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Anhand der Schichtenverzeichnisse bestehen folgende Bodenverhältnisse:

Im Bereich der Baufläche wurde eine 0,40 m bis 0,80 m starke Oberbodenschicht angetroffen. Darunter steht eine 0,30 m bis 0,40 m dicke Schicht aus Mittelsand an. Unter der Sandschicht

befindet sich Geschiebelehm. Der anstehende Boden ist für eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet. Siehe anliegende Schichtenverzeichnisse.

Da der anstehende Boden für eine Versickerung nicht geeignet ist, muss das Oberflächenwasser abgeleitet werden. In der Nähe des beplanten Grundstückes befinden sich keine geeigneten Vorfluter, in die das Wasser eingeleitet werden könnte. In der Hauptstraße liegt ein Regenwasserkanal zur Ableitung des Oberflächenwassers von der Landesstraße. Der Eigentümer des Regenwasserkanals ist der Baulastträger der Hauptstraße (L 158) - Land Niedersachsen.

Der RWK ist für die Ableitung des Oberflächenwassers von der Straße und vom Radweg bemessen.

Laut Aussage des Straßenbauamtes Verden würde eine begrenzte Zuleitungsmenge in den landeseigenen Regenwasserkanal aufgenommen werden können.

Auf dem beplanten Grundstück wird ein offenes Regenrückhaltebecken hergestellt. Von dem Rückhaltebecken soll das Wasser gedrosselt dem Straßenkanal zugeleitet werden.

Die Direkteinleitung ist mit 8 l/s angenommen worden. Die Drosselung erfolgt mittels Querschnittsreduzierung.

Drosselleitung: DN 100,1 :50, V bei Vollfüllung = 7,9 l/s

Zwischen dem Auslauf aus den Rückhaltebeckens und der Einleitung in den Straßenkanal ist ein Schacht mit Sandfang und Tauchwand vorhanden.

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

5 ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Daten zum Verfahrensablauf

31.05.2011	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben am 26.01.2011	Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
Beteiligung bis 28.02.2011	
05.07.2011	Beschluss zur Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
14.10.2011	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
25.10.2011 bis 25.11.2011	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben am 05.10.2011	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Beteiligung bis 25.11.2011	
19.01.2012	Satzungsbeschluss durch den Rat

5.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Flecken Langwedel wird im Zuge dieses Verfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die Möglichkeit geben, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen.

Die vorgebrachten Anregungen werden in den gemeindlichen Gremien erörtert. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in diese Begründung eingearbeitet.

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2.1 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Beteiligung gemäß 4 Abs. 1 BauGB

Der Flecken Langwedel hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den Planunterlagen am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligung haben die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, die EWE Netz GmbH, der Landkreis Verden, die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, und der Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen abgegeben.

Die Hinweise der Versorgungsunternehmen **Kabel Deutschland** und **EWE** auf zum Teil im Gebiet vorhandene Anlagen und Leitungen sowie technische und formale Erfordernisse bei der weiteren Erschließung des Plangebietes werden im Zuge der nachfolgenden Ausführungsplanung berücksichtigt.

Der Hinweis des **Zweckverbandes Verkehrsverbund Bremen/Nieders.** zur Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr wurde zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Die Hinweise der **Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** zur verkehrlichen Erschließung wurden zur Kenntnis genommen. Mit der Realisierung des vorhandenen Verbrauchermarktes ist durch den seinerzeitigen Vorhabenträger auf seine Kosten eine Linksabbiegehilfe und Mittelinsel (Querungshilfe) verwirklicht worden. Sofern hier zusätzliche Anpassungen des Einmündungsbereiches oder verkehrsregelnde Baumassnahmen erforderlich werden, die ursächlich nachweisbar auf den Betrieb des Verbrauchermarktes zurückzuführen sind, ist sicherzustellen, dass die dem Flecken Langwedel hierbei entstehenden Kosten vom Vorhabenträger bzw. deren Rechtsnachfolger, dem Grundstückseigentümer, übernommen werden. Hierzu wird eine entsprechende Regelung in einem städtebaulichen Vertrag übernommen.

Der Hinweis des **Landkreises Verden** zur immissionsschutzrechtlichen Situation zwischen dem Plangebiet und der näheren Umgebung wurde zur Kenntnis genommen.

Nach Aussage des Landkreises handelt es sich hier um eine Gemengelagenproblematik mit dem Einzelhandelsstandort Hauptstraße Nr. 85. Daher müssten die Grundstücke Peerkoppel Nr. 3 und 5 im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme eine erhöhte Lärmbelastung gegenüber einem Standort in einem allgemeinen Wohngebiet hinnehmen.

Die Orientierungswerte werden an den unmittelbar benachbarten Wohnhäuser Peerkoppel 3 und 5 jedoch nur geringfügig, um weniger als 1 dB(A) überschritten. Eine rechnerisch ermittelte Überschreitung der Planwerte um rund 1 dB(A) ist nicht wahrnehmbar und in der Regel messtechnisch nicht nachzuweisen. Die größte Immissionsbelastung im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes im Bereich Peerkoppel ergibt sich mit 55,4 dB(A) tagsüber bzw. 40,4 dB(A) nachts für die genannten Wohngebäude.

Die Hinweise des Landkreises aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde um Aussagen zur Oberflächenentwässerung ergänzt.

Für die derzeitige Oberflächenentwässerung liegt eine Genehmigung mit Datum vom 19.01.1999 durch den Landkreis Verden vor. Eine Veränderung am derzeit bestehenden Oberflächenentwässerungssystem ist nicht geplant und nicht erforderlich.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 87 werden keine Veränderungen beim Umfang der versiegelbaren Flächen vorbereitet. Durch das neue Bauvorhaben werden teilweise bereits als Stellplätze genutzte versiegelte Flächen überplant, teilweise nicht versiegelte Grünstreifen zwischen den Stellplätzen. Der Umfang dieser Versiegelung beträgt ca. 50 m², die durch eine entsprechende Entsiegelung von vier bestehenden Stellplätzen ausgeglichen wird.

In der Begründung wurden die Aussagen zur bestehenden Oberflächenentwässerung ergänzt.

Die Anregung, die Gültigkeit der seinerzeitigen Regelungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 im Hinblick auf die Umsetzung und der dauerhaften Sicherung des Feldgehölzes zu regeln, wurde berücksichtigt. Die Regelungen werden in einen noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag übernommen.

Die redaktionellen Anregungen zur "Zuordnung" auf der Planunterlage, dem Abgleich der bestehenden und neuen Festsetzungen in der Begründung und zur langfristigen Sicherung der extern gelegenen Ausgleichsfläche wurden berücksichtigt. Die Planunterlage und die Begründung wurden entsprechend ergänzt.

Die Anregung, die noch offenen Anpflanzungsmaßnahmen einer auslösenden Baumaßnahme zuzuordnen oder in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln, wurde berücksichtigt. Die Umsetzung der Anpflanzungsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Beteiligung gemäß 4 Abs. 2 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.10.2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Im Zuge der Beteiligung hat der Landkreis Verden eine Stellungnahme abgegeben.

Die formalen Bedenken des **Landkreises Verden** aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden zurückgewiesen. Der Landkreis Verden äußert gegen den Bebauungsplan formale Bedenken, da der die extern liegende Ausgleichsmaßnahme regelnde städtebauliche Vertrag dem Landkreis als untere Naturschutzbehörde nicht vorliege.

Die Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 87 "Verbrauchermarkt Daverden" wurde im Verfahren abschließend geregelt. Im Rahmen der Eingriffsbeurteilung zum ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Verbrauchermarkt Hauptstraße" sind neben der Festsetzung von innergebielichen Grünflächen die darüber hinaus verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch eine Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Daverden (Flur 2, Flurstück 293/4) vollständig kompensiert worden. Diese externe Kompensationsfläche ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 zuzuordnen.

Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 87 werden keine Eingriffe planungsrechtlich vorbereitet, die auf externen Flächen kompensiert werden müssen. Lediglich innerhalb des Plangebietes werden 50 m² Grünfläche überplant, die durch die Lage zwischen Gebäude und Stellplatzflächen keinen natürlichen Standortbedingungen unterliegen. Dieser zusätzliche Eingriff wird an der südlichen Plangebietsgrenze, unmittelbar neben der Fläche die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die Errichtung eines Schneckenverdichters festgelegt wurde, kompensiert. Hierfür sind weitere vier Stellplätze (ca. 50 m²) zu entsiegeln, der Boden ist aufzulockern und mit Oberboden auszutauschen, um eine Bepflanzung vornehmen zu können.

Diese Kompensationsmaßnahme ist als Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 87 aufgenommen worden. Der Flecken Langwedel kann daraus die Umsetzung der Maßnahme fordern. Zusätzlich wird die Umsetzung in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geregelt.

Um die Umsetzung und Pflege der aus dem bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 stammenden Ausgleichsmaßnahme nach Überplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 87 rechtlich einwandfrei und klar abzusichern, werden die bisherigen Regelungen aus dem Durchführungsvertrag in einen städtebaulichen Vertrag übernommen. Ein neuer abwägungsrelevanter Belang liegt durch die Bestätigung der externen Ausgleichsmaßnahme nicht vor.

Der Hinweis zur Um- und Durchsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträucher wird zur Kenntnis genommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 4.1 regelt, dass die innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Darüber hinaus sind Ergänzungspflanzungen mit weiteren standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

Da es sich bei dieser Festsetzung um eine Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme handelt und nicht um eine Kompensationsmaßnahme, ist eine eingriffsrechtliche Zuordnung nicht notwendig.

5.2.2 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung wurden gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 87 „Verbrauchermarkt Daverden“ keine Anregungen oder Bedenken erhoben.

L.S.

Langwedel, den

gez. Brandt

Der Bürgermeister

TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter entsprechend den gesetzlichen Vorgaben für die Abwägung aufbereitet.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Der bestehende LIDL-Verbrauchermarkt in Daverden an der Hauptstraße soll am bestehenden Standort um einen Anbau mit Backshop erweitert werden. Die betroffene Grundfläche ist bereits als Parkplatz überwiegend versiegelt. Eine schmale Grünfläche von etwa 50 m² wird jedoch in Anspruch genommen.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird ein Teil der Stellplatzfläche und eine schmale Grünfläche in eine Baufläche geändert. Weitere relevante Festsetzungen zu den Naturhaushaltsfunktionen und des Ortsbildes wie randliche Grünflächen, Oberflächenentwässerung etc. sind von der Änderung nicht betroffen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Ziele des speziellen Artenschutzes

Rechtliche Grundlagen

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 10 Abs. 2 Nrn. 10 und 11 BNatSchG geregelt:

- **besonders geschützte Arten:** die Arten aus Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitat/FFH-Richtlinie) aufgeführt sind, europäische Vogelarten sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 52 (1) BNatSchG aufgeführt sind.
- **streng geschützte Arten:** besonders geschützte Arten aus Anhang A der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97), aus Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) sowie solche, die in einer Rechtsverordnung nach § 52 (2) BNatSchG aufgeführt sind.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert. Hiernach ist es verboten

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind (für Tiere) Nester, Niststätten, Balz- und Paarungsplätze, Eiablagehabitate, Larval- und Puppenhabitate sowie Habitate zur Jungenaufzucht angesprochen. Nahrungshabitate und Wanderwege zwischen Teillebensräumen sind erfasst, wenn eine erhebliche Störung zu erwarten ist.

Die Verbote beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 42 (5) BNatSchG gelten für nach § 19 BNatSchG **zulässige Eingriffe** sowie für **zulässige Vorhaben** innerhalb von Bebauungsplänen (auch während der Planaufstellung nach § 33 BauGB) und im Innenbereich die Verbote mit folgenden Einschränkungen:

- **bezüglich Tierarten aus Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten:** Verbote nach § 42 (1) Nr. 3.) gelten nicht, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs-/ Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, dies kann auch durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet werden; Verbote nach § 42 (1) Nr. 1.) gelten ebenfalls nicht, soweit sie unvermeidbar sind und mit Lebensraumverlusten (s.o.) in Verbindung stehen
- **bezüglich Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-RL:** Verbote nach § 42 (1) Nr. 4.) gelten nicht, soweit die ökologische Funktion des betroffenen Wuchsortes im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (dies kann auch durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet werden) und soweit die mit einer solchen Zerstörung des Wuchsortes verbundenen Beschädigungen/ Zerstörungen von Pflanzen unvermeidbar sind
- **bezüglich anderer besonders (inkl. streng) geschützter Tier- und Pflanzenarten** besteht kein Verstoß gegen die Verbote bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens.

Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und wird überwiegend gewerblich genutzt. Vom Vorkommen streng oder besonders geschützter Tierarten(-gruppen) und Pflanzen wird nicht ausgegangen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bestehen nicht.

1.2.2 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Allgemeine Ziele des Umweltschutzes

Gemäß Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB ist im Umweltbericht darzulegen, wie die Ziele des Umweltschutzes bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Ziele des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Nach den Maßgaben der Naturschutzgesetzgebung sollen die für Natur und Landschaft wertgebenden Elemente erhalten und sichergestellt oder, soweit dies nach den städtebaulichen Zielen der Planung nicht möglich ist, nach den Maßgaben der Eingriffsregelung ausgeglichen werden.

Da mit der Planung bereits ein durch Bebauung vorbelasteter Bereich sowie überwiegend versiegelte Flächen beansprucht werden und die Grünflächen nur auf einer Teilfläche von rd. 50 m² beeinträchtigt werden, wird dem Grundsatz der Vermeidung entsprochen.

Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG)

Nach den Zielen des BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vermieden werden.

Da es sich um einen überwiegend versiegelten Standort handelt, ist mit einer baulichen Erweiterung an diesem Standort nicht mit zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Die Planung begründet entsprechend den Zielen der Fachgesetze zum Schutzgut Wasser keine zusätzlichen Gewässerverunreinigungen. Eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ist aufgrund der bestehenden Versiegelung nicht zu erwarten.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Geruch- und Staub-Emissionen werden von dem zusätzlichen Betrieb des erweiterten Discounters nicht erwartet.

Geschützte Bereiche

Für das Plangebiet sind keine geschützten Bereiche herausgestellt.

Belange des Artenschutz

Die Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung beruht auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom März 2010.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).

Die Verbote beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen.

Im Plangebiet ist bereits eine bauliche Anlage vorhanden und für die Erweiterung werden überwiegend versiegelte Stellflächen und kleinflächig schmale Grünflächen bei den Stellplätzen beansprucht, für die aber keine Bedeutung für streng geschützte Arten abgeleitet werden. Somit sind keine relevanten Strukturen betroffen, und es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Planungsrechtlicher Bestand

Die planungsrechtliche Absicherung des Verbrauchermarktes beruht auf dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Langwedel vom 30. April 1999. Im Jahr 2004 wurde am südlichen Gebäudeteil ein Schneckenverdichter erstellt. Hierfür liegt eine Baugenehmigung mit Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor.

Insgesamt handelt es sich um ein sonstiges Sondergebiet zur Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes und eines Getränkemarktes. Eingeschlossen in das Plangebiet ist auch die Hauptstraße, von der zwei Zufahrten in das Gebiet führen. Im östlichen Bereich liegen die Stellplätze. Zur Abgrenzung des Marktes zur angrenzenden Wohnbebauung und auch zur innergebietslichen Gestaltung sind Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im Osten ist eine Regenwassersammelgrube vorhanden.

Im Rahmen der Eingriffsbeurteilung zum Ursprungsplan sind neben der Festsetzung von innergebietslichen Grünflächen die darüber hinaus verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch eine Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Daverden (Flur 2 Flurstück 293/4) vollständig kompensiert worden. Diese externe Kompensationsfläche ist dem vorliegenden Bebauungsplan zuzuordnen und wird durch einen städtebaulichen Vertrag langfristig gesichert.

Im Rahmen der Baugenehmigung zur Herstellung eines Standplatzes für einen Schneckenverdichter und einen Container zur Wertstoffentsorgung am rückwärtigen Gebäudeteil wurde als erforderlicher Ausgleich durch die zusätzliche Versiegelung eine Entsiegelung von vier Stellplätzen und deren Gestaltung als Grünflächen festgelegt.

2.1.2 Aktueller Bestand

Auf Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Vorhaben realisiert worden. Der Verbrauchermarkt wird in der festgesetzten Form betrieben, der Getränkemarkt besteht nicht mehr. Die Parkplätze und Grünflächen des Ursprungsplanes, einschließlich der Gehölzpflanzungen, sind im Wesentlichen umgesetzt worden.

2.1.2.1 Natur- und Landschaft

Die Bedeutung des Gebietes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie die Funktionen des Boden- und Bodenwasserhaushaltes sind durch die Bebauung bereits deutlich eingeschränkt. Entsprechend des Wert- und Funktionsverlustes sind im Ursprungsplan Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt worden.

Die innergebietslichen Maßnahmen umfassen neben der Anlage des Regenwassersammelbeckens Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern. So sind

randliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen umgesetzt. Zur Gestaltung der Parkplatzfläche sind schmale Grünflächen mit einzelnen Gehölzpflanzungen realisiert worden. Insbesondere diese schmalen Grünflächen sind von der Bedeutung für Natur und Landschaft aufgrund der überformten Standortverhältnisse, der Lage am Gebäude bzw. zwischen den Stellplätzen und der gärtnerischen Gestaltung nur von eingeschränkter Biotopwertigkeit.

2.1.2.2 Ortsbild

Das Plangebiet präsentiert sich als ein typischer Einzelhandelsmarkt mit gestaltetem Parkplatz. Der den Straßenverlauf prägende Baumbestand an der Hauptstraße wird erhalten und durch zusätzliche Baumpflanzungen zur Gebietseingrünung ergänzt.

Im Umfeld überwiegen Einfamilienhäuser mit individuell gestalteten Gärten.

2.1.2.3 Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.²

Bereits für den Ursprungsplan ist ein Schallschutzgutachten erstellt worden, welches die Nachbarschaftsverträglichkeit herausgestellt hat. Auch mit der Errichtung des Schneckenverdichters am südlichen Gebäudeteil ist aufgrund der baulichen Vorkehrungen (Einhausungen) keine Überschreitungen gegeben (Gutachten Bonk, Maire, Hoppmann).

2.1.2.4 Wechselwirkungen

Aus der vorstehenden Bestandsaufnahme sind die allgemein zu erwartenden Wechselbeziehungen zwischen Boden, Wasser und Klima/Luft als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen abzuleiten.

Aufgrund der Bestandssituation sind keine Veränderungen der Wechselwirkungen zu erwarten.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Da es sich hier um die Erweiterung eines bestehenden Marktes handelt, ist auch bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung des Umweltzustandes gegeben, da die Versiegelung nach wie vor besteht.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der Planung wird das Gebäude erweitert. Auswirkungen ergeben sich durch die Reduzierung von Parkplätzen und Überbauung von etwa 50 m² Grünflächen. Die Reduzierung der Grünfläche im Norden durch die Errichtung der Abbiegespur um rd. 100 m² ist im Rahmen der Straßenumbaumaßnahme erfolgt.

Wie sich die veränderte Flächennutzung auf die Umweltschutzgüter und auf die Belange des Menschen auswirken, wird im Folgenden aufgezeigt.

2.3.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft

Geringfügige Auswirkungen auf die Pflanzen (und Tiere) sowie auf die abiotischen Standortbedingungen sind auf die zusätzlichen Flächenversiegelungen von ca. 50 m² Grünfläche

² Schrödter; W; Habermann-Nießé, K; Lehmborg, Frank: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn, 2004

zurückzuführen. Hierbei handelt es sich um einen planungsrechtlich festgesetzten Pflanzstreifen unmittelbar am Gebäude sowie des Stellplatzbereiches.

Die Auswirkungen auf die Boden- und Bodenwasserfunktionen einschließlich des belebten Oberbodens sowie der Klima/Luftfunktion sind durch die Inanspruchnahme von 50 m² Grünfläche innerhalb des Gesamtkomplexes zu vernachlässigen. Auch die Biotopbedeutung ist aufgrund der Vorbelastungen, der Lage und der gärtnerischen Nutzung nur von eingeschränkter Bedeutung.

2.3.2 Auswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild

Der Gebäudekomplex mit Verbrauchermarkt und angrenzendem Getränkemarkt ist Bestand, einschließlich der Außenanlagen mit Stellplätzen und Grünflächen. Aufgrund der Bestandssituation des Verbrauchermarktes und der Einbindung in den Siedlungskomplex von Daverden, sind weitreichende Änderungen des Landschafts-/ Ortsbildes durch die Gebäudeerweiterung nicht anzunehmen.

2.3.3 Mensch/Kultur und Sachgüter

Betroffenheiten des Menschen ergeben sich lediglich durch die Nutzung des bestehenden Marktes mit Zu-, Abfahrts- und Anlieferungsverkehr. Eine wesentliche Erhöhung der Belastungen ist auch bei Erweiterung der Verkaufsfläche nicht zu erwarten.

2.3.4 Wechselwirkungen

Infolge der Versiegelung werden die allgemein zu erwartenden Wechselbeziehungen zwischen Boden, Wasser, Klima/Luft und der Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen beeinträchtigt. Diese Auswirkungen sind im Ursprungsplan bereits erfasst. Wesentliche Änderungen ergeben sich nicht.

2.4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Unter dem Vermeidungs-/Minimierungsaspekt ist zu prüfen, inwieweit negative Auswirkungen des Vorhabens vermieden oder minimiert werden können. So sind folgende Aspekte zu prüfen:

- Der Standort ist zur Erweiterung des bestehenden Marktes gut geeignet, da bereits Vorbelastungen durch bestehende Gebäude, Versiegelungen und durch die Verkehrsanbindung an die Hauptstraße bestehen.
- Der überwiegende Anteil an Grünflächen, einschließlich des Regenwassersammelbeckens, werden erhalten, lediglich innerhalb der Stellplätze werden 50 m² Grünfläche überplant, die durch die Lage zwischen Gebäude und Stellplatzflächen keinen natürlichen Standortbedingungen unterliegen.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Prüfung von Eingriffen

Inwieweit mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sind, wird durch eine Gegenüberstellung von planungsrechtlichem Bestand und der aktuellen Änderungen ermittelt.

Betrachtet werden nur die aktuellen Planungen, die sonstigen Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unberücksichtigt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan	Änderung	Eingriffsbeurteilung
Stellplatzfläche	Baufläche	Keine zusätzliche Versiegelung => kein Eingriff
Grünfläche	Baufläche	Versiegelung von rd. 50 m ² Grünfläche geringe Wertigkeit der Biotoptypen => kleinräumiger Eingriff in Boden

Mit der Erweiterung des Gebäudes werden in einem Umfang von rd. 50 m² Grünflächen beansprucht, die aufgrund der Standortbedingungen und Lage überwiegend nur von eingeschränkter bis geringer Biotopwertigkeit sind. Demnach bezieht sich der Eingriff im wesentlichen auf die zusätzlich versiegelte Fläche von 50 m² mit erheblichen Betroffenheiten der Bodenbelange.

Ausgleich

An der südlichen Plangebietsgrenze ist zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen durch die Errichtung des Schneckenverdichters eine Maßnahmefläche festgesetzt. Hier sind auf der Stellplatzfläche die Versiegelungen aufzunehmen und als Ausgleichs- bzw. Grünfläche zu gestalten.

Für die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes ist ebenfalls aufgrund des Eingriffs innerhalb des Siedlungsraumes ein innergebietlicher Ausgleich anzustreben. So ist im Zusammenhang mit der o.g. Maßnahmefläche eine Erweiterung als Grünfläche umzusetzen.

Auf dieser Maßnahmefläche ist insgesamt die Entwicklung eines Siedlungsgehölzes vorgesehen. Hierfür sind zusätzlich zu der o.g. Fläche weitere vier Stellplätze (ca. 50 m²) zu entsiegeln, der Boden ist aufzulockern und mit Oberboden auszutauschen, um eine Bepflanzung vornehmen zu können. Die Bepflanzung sollte als lockeres Siedlungsgehölz mit einzelnen Bäumen und Sträuchern angelegt werden (Pflanzabstand der Bäume etwa 5 m, leicht versetzt, Pflanzabstand der Sträucher etwa 1,5 m, versetzt).

Zur Gliederung des Gesamtraumes und zur Einbindung des Marktes sind innerhalb der bestehenden Grünflächen die Gehölze zu erhalten und durch zusätzliche Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Geeignete Arten für die Anpflanzung innerhalb der Maßnahmefläche als auch der Anpflanzflächen sind der folgenden Gehölzliste zu entnehmen.

Pflanzliste

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Roskastanie	<i>Prunus avium "Plena"</i>
Sommerlinde	<i>Aesculus hippocastanum</i>

Winterlinde	<i>Tilia cordata i. Sorten</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera periclymenum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen wurden nicht weiter geprüft, da der Bereich durch die bestehende Nutzung bereits erschlossen ist, so dass auch die Erweiterung an dieser Stelle umzusetzen ist.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

3.1.1 Analysemethoden und -modelle

Besondere Bearbeitungsschwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Flecken Langwedel plant mit der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 `Sonstiges Sondergebiet zur Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes und eines Getränkemarktes` die Erweiterung des Gebäudes um etwa 450 m². Betroffen von der Änderung sind im Wesentlichen Stellplatzflächen und in geringem Umfang auch Grünflächen. Während mit der Überbauung der Stellplatzflächen keine Eingriffe zu erwarten sind, ist mit der Überbauung der schmalen Grünflächen der Stellplätze in geringem Umfang ein Eingriff in den Boden zu erwarten.

Dieser Eingriff kann durch Umgestaltung von Stellplätzen als Grünfläche und durch Ergänzungspflanzungen ausgeglichen werden.