Gemeinde Danndorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Nahversorger

Begründung

Entwurf

Stand § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Schütz ■ Planungsbüro ■ Braunschweig

Inhaltsverzeichnis Seite

0.	Vorbemerkung	3
1.	Anlass und Ziele der Planung	4
1.1	Kommunale Struktur	4
1.2	Das Vorhaben	7
1.3	Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	8
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
2.1	Landes-Raumordnungsprogramm	9
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm	10
2.3	Beurteilung der landesplanerischen und raumordnerischen Belange	12
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
4.	Gutachten und Fachplanungen	14
4.1	Auswirkungsanalyse	14
4.2	Verkehrsgutachten	21
4.3	Schallgutachten	22
4.4	Baugrunderkundung	23
4.5	Artenschutzrechtliche Prüfung	24
4.6	Umweltbericht	26
4.7	Landschaftsschutzgebiet „Velpker Schweiz“	27
5.	Grundlagen des Bebauungsplanes	28
5.1	Rechtsgrundlagen, Normen	28
5.2	Kartengrundlage	28
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	29
6.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	29
6.2	Räumlicher Geltungsbereich	30
6.3	Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB	30
6.4	Art der baulichen Nutzung	30
6.5	Maß der baulichen Nutzung	33
6.6	Bauweise Baugrenzen	34
6.7	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	34
6.8	Verkehrsflächen	34
6.9	Rückhaltung von Niederschlagswasser	36
6.10	Maßnahmen zum Schallschutz	36
6.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	37
6.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern Auswirkungsanalyse	37
6.13	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Anlagen der Außenwerbung	38
7.	Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange	38
8.	Bodenordnung - Kosten	42
9.	Flächenbilanz	42
10.	Bauleitplanverfahren	42
11.	Bauleitplanverfahren - Abwägung	42
12.	Verfahrensvermerk	43
13.	Umweltbericht (Anhang)	

0. Vorbemerkung

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es mehrfach zum Wechsel der beauftragten Planungsbüros gekommen.

Ursprünglich wurde das *Planungsbüro Lauterbach* aus Hameln beauftragt. Auf der Grundlage des ersten Vorentwurfes wurde Ende 2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Die weitere Bearbeitung der Planunterlagen wurde vom *Büro Thomas Jansen Ortsplaner* aus Blumental/Mark übernommen. Der überarbeitete Vorentwurf des Büro Jansen war Grundlage der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Mit der Durchführung der erneuten frühzeitigen Beteiligungsverfahren und der weiteren Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das *Planungsbüro Schütz* aus Braunschweig durch den Vorhabenträger beauftragt.

Bei der Überarbeitung der Planunterlagen wurden entsprechend dem Planungsprozess die Ausarbeitungen und Unterlagen der vorher beauftragten Büros teilweise übernommen bzw. geändert und in die Planzeichnungen und die Begründungstexte eingebunden.
Die Begründung wurde grundlegend überarbeitet und neu gegliedert. Eine aufwendige Kennzeichnung der individuellen Planungsbeiträge der unterschiedlichen Autoren würde dem Sinn und der üblichen Praxis eines Bauleitplans widersprechen und nicht der Übersicht und Lesbarkeit dienen.

Um die urheberrechtliche Kennzeichnung zu berücksichtigen, sind bei der Samtgemeinde Velpke Planunterlagen abrufbar, die eine Zuordnung der ursprünglichen Beiträge der beiden zunächst beauftragten Planungsbüros ermöglichen.

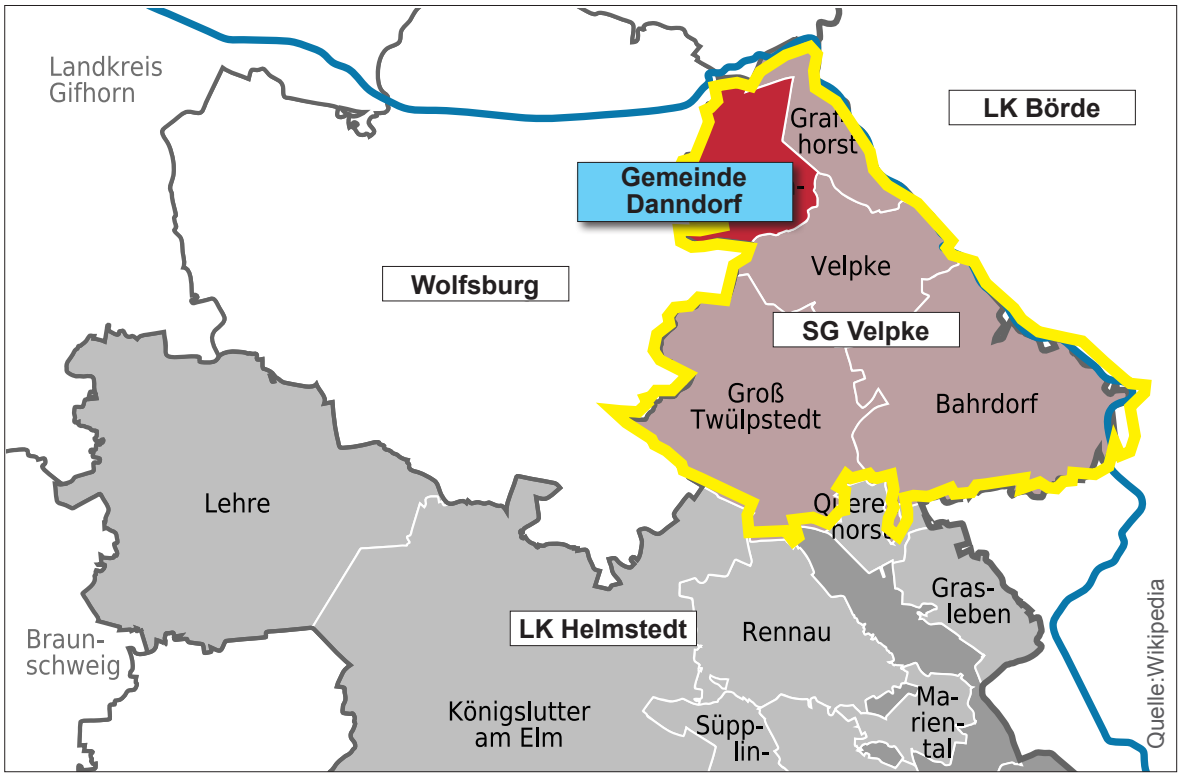
Der Titel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde auf Anregung des Regionalverbandes Großraum Braunschweig entsprechend der geänderten Zweckbestimmung `Nahversorger´ umbenannt.

1. Anlass und Ziele der Planung

Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Vorhaben zur Ansiedlung eines großflächigen Betriebes des Lebensmitteleinzelhandels in der Gemeinde Danndorf. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen.

1.1 Kommunale Struktur

Die Samtgemeinde Velpke bildet den nördlichen Teil des Landreises Helmstedt, sie liegt zwischen dem Mittelzentrum Helmstedt im Süden und dem Oberzentrum Wolfsburg im Nordwesten. Östlich des Samtgemeindegebietes verläuft die Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt mit dem Landkreis Börde.



Kommunale Gliederung

Das Gebiet der Samtgemeinde Velpke hat eine Fläche von rund 120 km². Zur Samtgemeinde gehören die Mitgliedsgemeinden Bahrdorf, Danndorf, Grafhorst, Groß Twülpstedt und Velpke. Sitz der Samtgemeindeverwaltung ist Velpke. Insgesamt leben rund 12.700 Menschen in den 16 Ortsteilen und Siedlungen der Samtgemeinde.

In der Samtgemeinde Velpke hat, entsprechend der landes- und regionalplanerischen Zuordnung, die Ortschaft Velpke die Aufgabe eines Grundzentrums zu erfüllen.

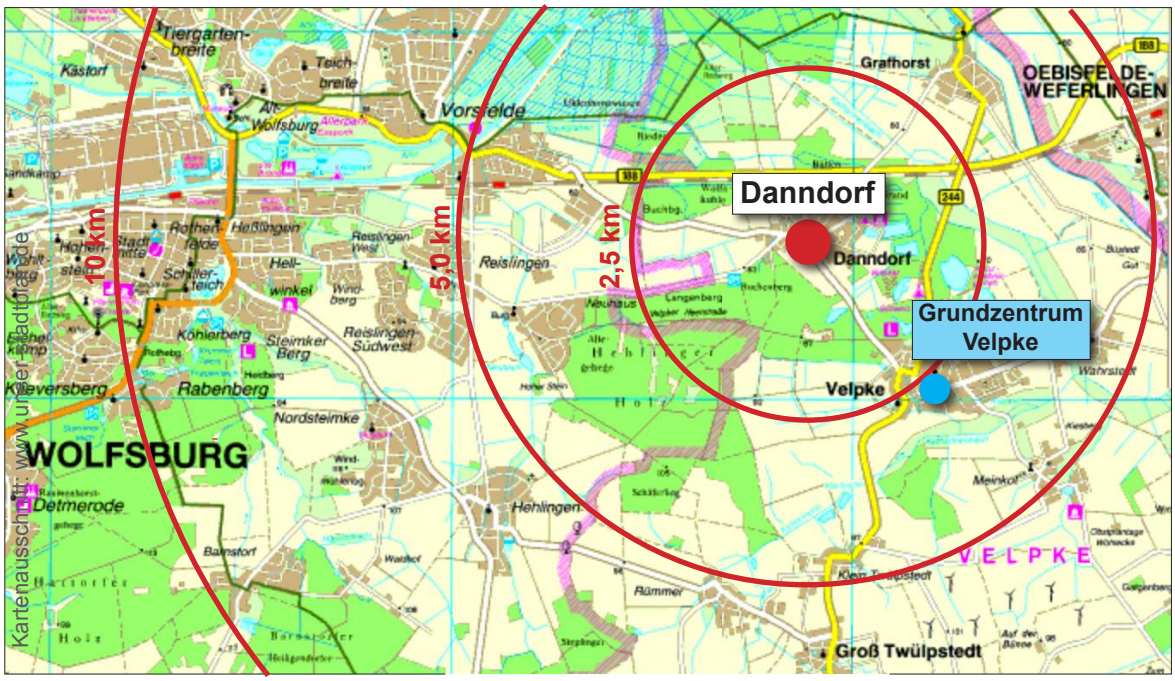
Insbesondere Velpkes räumliche Nähe zum Oberzentrum Wolfsburg mit der Volkswagen AG als bedeutenden Wirtschafts- und Arbeitsmarktfaktor in der Region und das Angebot an oberzentralen Versorgungseinrichtungen haben zur starken räumlichen Verknüpfung und Ausbildung der Siedlungsachse Wolfsburg - Danndorf - Velpke geführt.

Die benachbarten, zentralen Orte mit ihren übergeordneten infrastrukturellen Versorgungsangeboten sind über das bestehende Netz der Landes- und Bundesstraßen erreichbar. Das Oberzentrum Wolfsburg lieg in 10 km Entfernung. Die Entfernung zum Mittelzentrum Helmstedt mit dem Verwaltungssitz des Landkreises beträgt 25 km.

Das Grundzentrum Velpke verfügt im Bereich der Nahversorgung über eine gesicherte Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben mit leistungsfähigen Strukturen. Außerhalb des Grundzentrums sind in den Ortsteilen der Samtgemeinde keine nennenswerten, weiteren Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf vorhanden. Dabei ist die Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren nicht nur eine zentralörtliche Angelegenheit, sondern in hohem Maße auch Aufgabe von Standorten außerhalb der Zentralen Orte. Neue Einzelhandelsgroßprojekte für die Nahversorgung sind unter bestimmten landesplanerischen Voraussetzungen auch außerhalb der zentralen Orte zulässig.

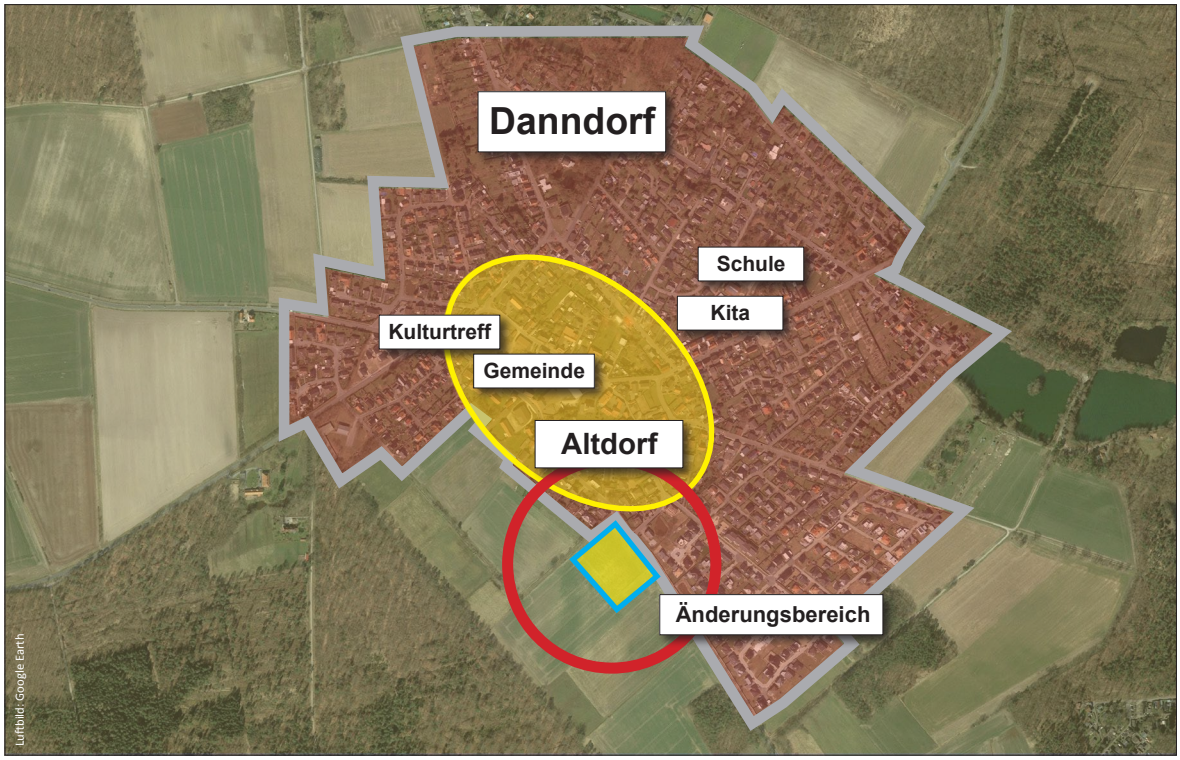
Daher wird die vom Vorhabenträger NORMA initiierte Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Discounters in der Mitgliedsgemeinde Danndorf als Verbesserung der wohnortbezogenen Nahversorgung gesehen Das Vorhaben wird von den Einwohnern begrüßt und der örtlichen Politik unterstützt.

Gemeinde Danndorf



Räumliche Lage

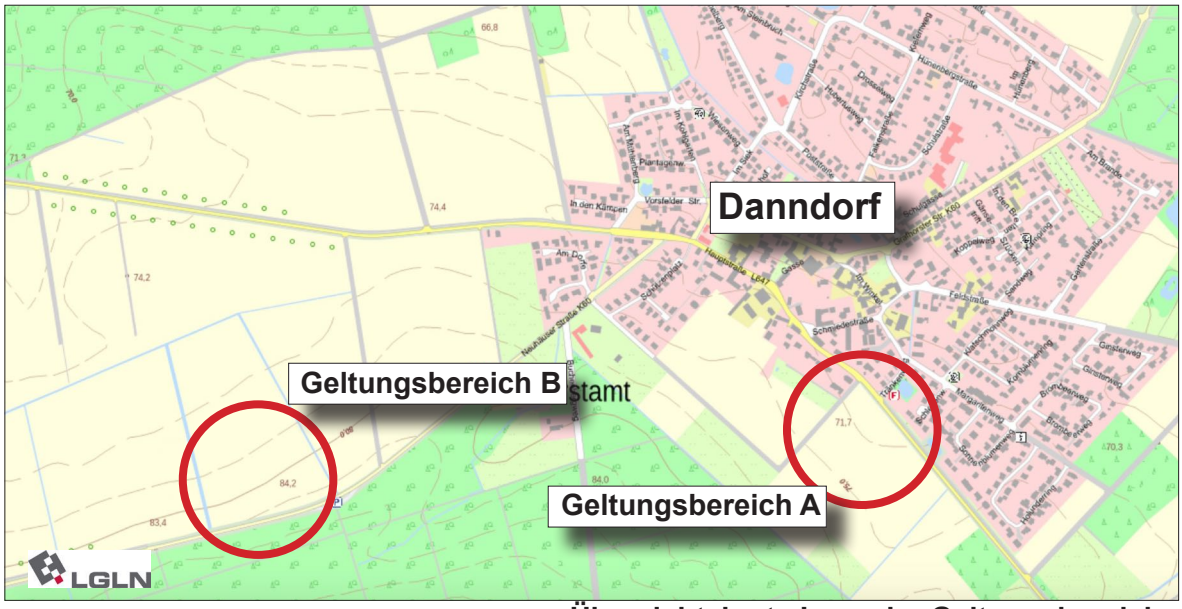
Die Gemeinde Danndorf liegt im Nordwesten des Samtgemeindegebietes inmitten einer vielfältigen Wald-, und Seenlandschaft, am Rande des Drömlings. Der Ort wurde schon 1150 als Danthorpe urkundlich erwähnt. Die ursprüngliche Siedlung entstand wohl durch Torfabbau im Drömling und Landwirtschaft. Davon zeugen noch heute die erhaltenen Höfe im Altdorf. Danndorf hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem beliebten Wohnort entwickelt. Baugebiete sind überwiegend im Südosten der Ortslage entstanden. Mit rund 2.500 Einwohnern ist Danndorf nach Velpke die einwohnerstärkste Ortschaft in der Samtgemeinde.



Lage des Plangebietes

Als öffentliche Einrichtungen sind eine Kindertagesstätte mit 120 Plätzen und eine Grundschule vorhanden. Danndorf wird geprägt durch ein reges Vereinsleben. 21 Vereine und Verbände gestalten das gemeinschaftliche Dorfleben und die Entwicklung des Ortes.

Die verkehrliche Infrastruktur der inner- und überörtlichen Straßen wird durch eine gute Busanbindung nach Velpke, Wolfsburg und Helmstedt ergänzt.



Übersichtskarte Lage der Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich A erfasst das Baugrundstück und Straßenverkehrsflächen der anliegenden Landesstraße im Süden des Ortes Danndorf. Das Grundstück liegt südwestlich der „Hauptstraße“. Es wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Angrenzend

Das Vorhabengebiet

an das Plangebiet befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südwestlich erstreckt sich schließlich das „Hehlinger Holz“. Der Wald und ein Teil der landwirtschaftlichen Flächen gehören zum Landschaftsschutzgebiet „Velpker Schweiz“. Nordwestlich angrenzend und nordöstlich der Hauptstraße sind Mischgebietsflächen vorhanden. Dem geplanten Einzelhandelsstandort direkt gegenüber befindet sich das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Danndorf und östlich vom Plangebiet schließen sich auf der Nordseite der Landesstraße Neubaugebiete mit Einfamilienhausbebauung an, die durch eine ca. 2,0 m hohe Lärmschutzwand von der L 647 abgeschirmt sind.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 72 m ü. NHN und ist insgesamt als ebenerdig zu bezeichnen. Entsprechend weist die Fläche keine Hanglagen auf, die bei der Erschließung oder Entwässerung besonders berücksichtigt werden müssten.

Der Geltungsbereich B liegt westlich der Ortslage, nördlich der Neuhäuser Straße (L 653). In diesem Bereich sind auf einer Ackerfläche Heckenpflanzungen als externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

1.2 Das Vorhaben

Der von der NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co.KG aus Nürnberg geplante Neubau eines Lebensmittel-Discounters hat insgesamt eine Gebäudefläche von ca. 1.800 m^2. Ergänzend zum Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm ist ein eigenständiges Bäckerei-Café mit 200 qm vorgesehen.

Das Discountergebäude wird im Süden des Plangebiets angeordnet. Vorgelagert zur Hauptstraße liegen die erforderlichen Kundenstellplätze und Fahrgassen. Die Anlieferzone ist an der Südwestseite des Discounters vorgesehen.

Nordwestlich, westlich und südlich des geplanten Nahversorgers sind grünordnerische Maßnahmen für die Einbindung des Gebäudes in das Landschaftsbild und zur Abschirmung gegenüber der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung vorgesehen.

Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung des Nahversorgers erfolgt über die nordöstlich am Plangebiet verlaufende „Hauptstraße“. Zur Bewertung der bestehenden und der zu erwartenden

Verkehrssituation liegt eine Verkehrsuntersuchung vor.[1]

Im Zuge der Verkehrsanbindung erfolgt ein Knotenausbau im Kreuzungsbereich Hauptstraße, Tränkenweg und der neuen Zufahrt zum Lebensmitteldiscounter entsprechend den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung. Auf der Landesstraße werden zwei neue Linksabbiegespuren angelegt, eine Abbiegespur von Südosten kommend in Richtung Discounter und eine zweite von Nordwesten in den „Tränkenweg“. Um die Leistungsfähigkeit der Verkehrsflüsse zu gewährleisten ist die Steuerung über eine Ampelanlage erforderlich. Zudem werden Geh- und Radwegverlängerungen, eine Querungshilfe und die Errichtung von Bushaltestellen vorgesehen.

Der vollsignalisierte Ausbau des Knotens einschließlich der Anlage von Fußgängerüberwegen in allen Armen und der Errichtung einer Querungshilfe bindet den geplanten Verbrauchermarkt auch für Radfahrer und Fußgänger sicher an die vorhandenen Verkehrswege ein.

Das Plangebiet wird über die Buslinie 380 in den ÖPNV eingebunden. Im Zuge der Neugestaltung des Kreuzungsbereiches „Hauptstraße - Tränkenweg“ ist die Errichtung neuer Haltestellen an der L 647 unmittelbar angrenzend an das Plangebiet vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Im Straßenraum der „Hauptstraße“ sind Ver- und Entsorgungseinrichtungen Schmutzwasser, Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation vorhanden und können für die Erschließung des Plangebietes genutzt werden.

Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes sind vom Vorhabenträger mit den einzelnen Medienträgern für Strom, Erdgas, Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser, Löschwasser einvernehmliche Abstimmungen zur technischen Aus- und Durchführung vorzunehmen.

Niederschlagswasser

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse nicht im Plangebiet versickert werden. Im Nordwesten des Plangebietes ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das eingeleitete Regenwasser kann dort gesammelt und zeitverzögert dem Vorfluter zugeleitet werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen auf der Grundlage von hydraulischen Berechnungen planungsrechtliche Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswasser.

1.3 Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit der Zielsetzung aufgestellt, die Versorgung der Bevölkerung mit einem modernen und attraktiven Discounter an einem städtebaulich integrierten Standort zu sichern und somit die Nahversorgungsstruktur der Gemeinde Danndorf nachhaltig zu stärken.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung des geplanten Bauvorhabens zu schaffen.

1 Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsprojekt NORMA an der Hauptstraße in der Gemeinde Danndorf“, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, Stand August 2017

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ werden die folgenden flankierenden Ziele und Zwecke verfolgt:

• Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

• Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

• Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

• Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und insbesondere des Immissionsschutzes,

• Einbindung der geplanten Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur“

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Das Landes-Raumordnungsprogramm in der jetzigen Fassung basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994. Es wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2007/2008 grundlegend novelliert. Die aktuelle Fassung der LROP-Änderungsverordnung, das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 ist am 17.02.2017 in Kraft getreten.

Wesentliches Anliegen der Landesplanung ist die Herstellung und Sicherung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen. Dafür erarbeitet sie das Landes-Raumordnungsprogramm sowie weitere Konzepte und Pläne und koordiniert raumbedeutsame (Fach-) Planungen und Maßnahmen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung, d.h. in Richtung einer sozial, ökologisch und ökonomisch verträglichen Raumnutzung.

Mit verbindlichen Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen (Siedlung, Verkehrswege, Rohstoffgewinnung u.a.) und deren Entwicklungen dient das Landes-Raumordnungsprogramm dazu, die oftmals widerstreitenden wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Interessen an den Raum aufeinander abzustimmen. Es stellt so die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar.

Das LROP umfasst eine sog. „Beschreibende Darstellung“ mit textlichen Festlegungen und eine „Zeichnerische Darstellung“. Die beschreibende Darstellung des Programms ist in vier Abschnitte gliedert:

Abschnitt 1 enthält die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, zur Einbindung des Landes in die norddeutsche und europäische Entwicklung, zur Entwicklung der Räume in den Verflechtungsbereichen Bremen / Niedersachsen und zur integrierten Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres.

Abschnitt 2 trifft Regelungen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstrukturen insbesondere zu den Themenbereichen Siedlungsentwicklung, Standortfunktionen, Entwicklung der Zentralen Orte (Ober- und Mittelzentren) und Entwicklung der Versorgungsstrukturen.

Abschnitt 3 trifft Regelungen zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen insbesondere zu den Themenbereichen Natur und Landschaft, Landwirtschaft / Forstwirtschaft / Fischerei, Erholung, Rohstoffgewinnung und Wassermanagement.

Abschnitt 4 trifft Regelungen zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und zu raumstrukturellen Standortpotenzialen mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu Mobilität / Verkehr / Logistik, Energieversorgung, See- und Binnenhäfen sowie hafenorientierte Anlagen, zu Altlasten und zur Entsorgung radioaktiver Abfälle.

Laut Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) liegt die Samtgemeinde Velpke und damit auch die Mitgliedsgemeinde Danndorf in einer ländlichen Region. Die landesplanerische Zielsetzung ist hier die Durchführung von Maßnahmen, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird.

LROP-Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekte

Hinsichtlich der Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind in Niedersachsen die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 01 bis 10 zu beachten.

Um die Auswirkungen des großflächigen Einzelhandelsvorhabens auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beurteilen, wurde eine Auswirkungsanalyse[2] zur geplanten Ansiedlung des großflächigen Lebensmittel-Discounters erstellt. Die Auswirkungsanalyse hat ergeben, dass durch das konkrete Einzelhandelsvorhaben keine standortschädigende, städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Einzugsgebiet zu erwarten sind.

Das gutachterliche Ergebnis zu den Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels-Vorhabens auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird ausführlich im Kapitel *4.1 Auswirkungsanalyse* dargelegt.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Aufgabe der Regionalplanung ist es, übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen und fortzuschreiben, sowie alle raumbedeutsamen Planungen aufeinander abzustimmen. Dabei handelt es sich um die Gesamtheit der auf das Verbandsgebiet bezogenen Planung entsprechend den ökologischen, wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und sonstigen infrastrukturellen Erfordernissen. Dies gilt z.B. gleichermaßen für das Regionale Raumordnungsprogramm wie für andere gemeindeübergreifende Vorhaben wie regionale Verkehrsprojekte, Freiraumschutz und Entwicklung oder Standortkonzepte für eine regional verträgliche Windenergienutzung. Im Interesse einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadt- und Regionalentwicklung werden die unterschiedlichen öffentlichen Ansprüche an den Raum durch die Regionalplanung abgewogen und in nachfolgende Planverfahren als Rahmensetzung eingebracht. Hier ist insbesondere die gemeindliche Bauleitplanung (Bebauungs- und Flächennutzungspläne) berührt.

Die Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg bilden - mit dem sie umgebenden Umland und dem strukturell eng verflochtenen Mittelzentrum in Wolfenbüttel - einen international ausgerichteten Wirtschaftsraum mit ausgeprägter Bevölkerungs-, Wissenschafts- und Arbeitsmarktkonzentration, der durch den Verbund gestärkt werden soll.

Die engen Verflechtungen dienen der gegenseitigen Ergänzung und sollen für eine Stärkung der Standortstrukturen genutzt werden. Dem Regionalverband Großraum Braunschweig wird als zuständigem Träger der Regionalplanung die Aufgabe übertragen, durch Abstimmung einen Ausgleich der Entwicklungsvorstellungen herbeizuführen.

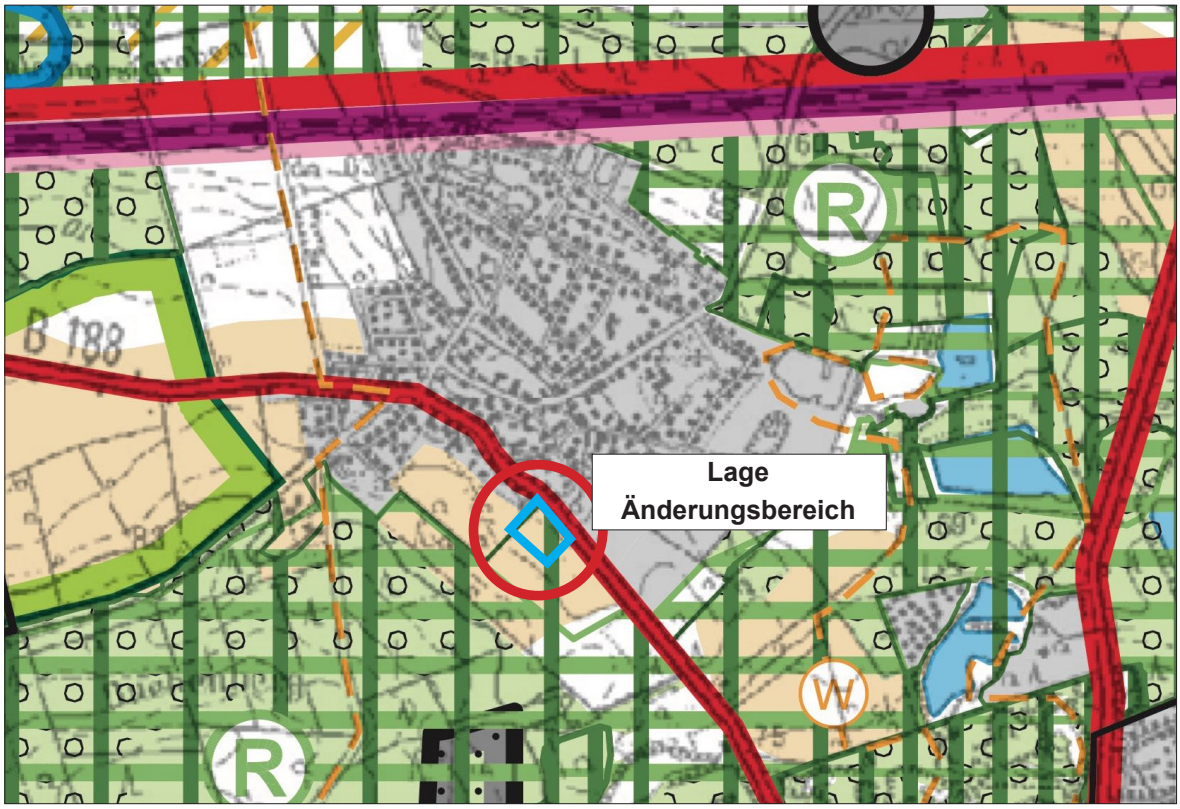
2 Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen für einen geplanten NORMA Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Danndorf - BBE Handelsberatung GmbH Hamburg - 07.08.2018

Das RROP gliedert sich in vier Bestandteile: Beschreibende und zeichnerische Darstellung, die Begründung und den Umweltbericht.

Die Beschreibende Darstellung umfasst Leitbilder als übergeordneten Rahmen für die räumliche Entwicklung sowie Grundsätze und Ziele. Die Ziele sind von den Behörden verbindlich zu beachten, die Grundsätze sind in Entscheidungen einzubeziehen, können aber nach eigenem fachlichen Ermessen abgewogen werden.

Die Zeichnerische Darstellung legt die vielfältigen Raumnutzungen und -funktionen für Siedlungen und Freiräume in einem Plan fest und weist Vorbehaltsgebiete für großflächige Nutzungen wie zum Beispiel Erholung oder Landwirtschaft aus, die langfristig zu sichern und zu entwickeln sind. In Vorbehaltsgebieten ist bei allen Planungen und Nutzungen auf die festgelegten Belange Rücksicht zu nehmen.

Daneben sind für besonders wichtige oder schutzbedürftige Belange Vorranggebiete festgelegt, wie beispielsweise für Natur und Landschaft. In diesen haben die festgelegten Nutzungen Vorrang vor jeder anderen Inanspruchnahme.



Auschnitt RROP 2008

Der Ausschnitt aus der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 verdeutlicht, wie eng die Ortslage von Danndorf durch raumordnerische Belange `eingeschnürt´ wird.

Für den Änderungsbereich sind Vorbehaltsgebiete `Natur und Landschaft´ sowie `Landwirtschaft´ festgelegt.

Vorbehaltsgebiet `Natur und Landschaft´ sind Gebiete und Landschaftsbestandteile, die aufgrund ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder als Pufferzonen und Vernetzungsbereiche eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Erholung haben. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sind Gebiete zum Schutz einer nachhaltigen Landbewirtschaftung, die einen mittleren bis hohen Ertragspotenzial aufwei-

sen. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Den mit den Vorbehaltsgebieten verbundenen Belangen wird bei der Abwägung mit den konkurrierenden Belangen der wohnortbezogenen Nahversorgung von Danndorf ein geringeres Gewicht beigemessen. Alternative Standorte, die den Ansprüchen eines Nahversorgers entsprechen, sind nicht erkennbar. Die kleine Fläche des Änderungsbereichs ist in Relation zu den weiträumig festgelegten Vorbehaltsgebieten von untergeordneter Bedeutung.

Südwestlich des Plangebietes liegt das Waldgebiet Hehlinger Holz. Zu den Waldrändern soll entsprechend raumordnerischer Vorgaben ein abwägungsrelevanter Mindestabstand von 100 m eingehalten werden. Auf Grund der vorliegenden Abstände von ca. 245 m zu den Waldflächen sind die Belange des Waldes und der Forstwirtschaft nicht berührt.

Eine grundsätzliche Beeinträchtigung der raumordnerischen Ziele wird durch das geplante Vorhaben nicht verursacht.

2.3 Beurteilung der landesplanerischen und raumordnerischen Belange

Die Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe müssen die Anforderungen der raumordnerischen Zielsetzungen gem. Abschnitt 2.3 des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen 2017 sowie dem Abschnitt 2.1 Großflächiger Einzelhandel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RR0P) für den Großraum Braunschweig 2008 erfüllen.

Innerhalb der Samtgemeinde hat der Ort Velpke entsprechend seiner landes- und regionalplanerischen Zuordnung die Aufgabe eines Grundzentrums zu erfüllen. Gemäß RROP 2008 wurde Danndorf keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Laut dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept Großraum Braunschweig[3,4] befinden sich sämtliche Lebensmittelmärkte der Samtgemeinde Velpke in der Ortschaft Velpke.

In den übrigen Mitgliedsgemeinden sind keine Lebensmittelmärkte mehr vorhanden. Lediglich Bäcker, Kioske oder Drogeriemärkte in Bahrdorf und Danndorf können einen Teil der Grundversorgung übernehmen.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept empfiehlt daher die Nahversorgungssituation insbesondere in Danndorf aber auch in den übrigen Mitgliedsgemeinden zu verbessern. Dem Analysebericht ist hierzu folgendes zu entnehmen:

„Die Planungen für die Ansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel in der Gemeinde Danndorf sollte weiter verfolgt werden. Auch für die übrigen Mitgliedsgemeinden sollten Möglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgungssituation gefunden werden“.

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird der gutachterlichen Empfehlung zur Stärkung des Einzelhandels gefolgt. Die geplante Einzelhandelseinrichtung bildet somit einen wichtigen Baustein in der Grundversorgung der Samtgemeinde Velpke. Die Kaufkraft kann durch das geplante Vorhaben stärker vor Ort gebunden werden.

3 Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept Großraum Braunschweig – Analysebericht 2008, Landkreis Helmstedt, CIMA Beratung + Management GmbH (2009), Lübeck. Fortschreibung

4 Regionales Einzelhandelskonzept (REHK) für den Großraum Braunschweig, Fortschreibung 2018, Stadt + Handel, Leipzig, 03.08.2018

Das Landes-Raumordnungsprogramm enthält konkrete Vorgaben, die darauf abzielen, dass Umstrukturierungsprozesse im Einzelhandel die wohnungsnahe Grundversorgung und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigen.

Nach diesen Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP 2017, 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels, Ziffer 10) ist in Danndorf nur die Errichtung eines wohnortbezogenen Nahversorgers möglich. Aus diesem Grund erfolgt in Abstimmung mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig als untere Landesplanungsbehörde die Festlegung der Zweckbestimmung des Sondergebietes als `Nahversorger´.

Wohnortbezogene Nahversorger sind unter der Voraussetzung zulässig, dass die Sortimentsstruktur des Lebensmittel-Discounters zu 90 % der Verkaufsfläche aus einem nahversorgungsrelevanten Sortiment (Periodische Sortimente: u.a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel) besteht.

Weiterhin muss mehr als 50 % des Umsatzes von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich (maximale Gehzeit von 10 Minuten) stammen. In der Auswirkunkungsanalyse der BBE Handelsberatung werden entsprechende Nachweise geführt, dass es sich bei dem Planvorhaben mit 1.200 m² VKF für einen Discounter zuzüglich 200 m² Bistrofläche um einen Nahversorger handelt (s. Kapitel 5.1). Der Bebauungsplan sieht ergänzende textliche Festsetzungen zu der höchstzulässigen Verkaufsfläche und zu den einzelnen Sortimenten und deren Flächengrößen vor.

Um die Auswirkungen des großflächigen Einzelhandelsvorhabens auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beurteilen, wurde eine Auswirkungsanalyse[5] zur geplanten Ansiedlung des großflächigen Lebensmittel-Discounters erstellt.

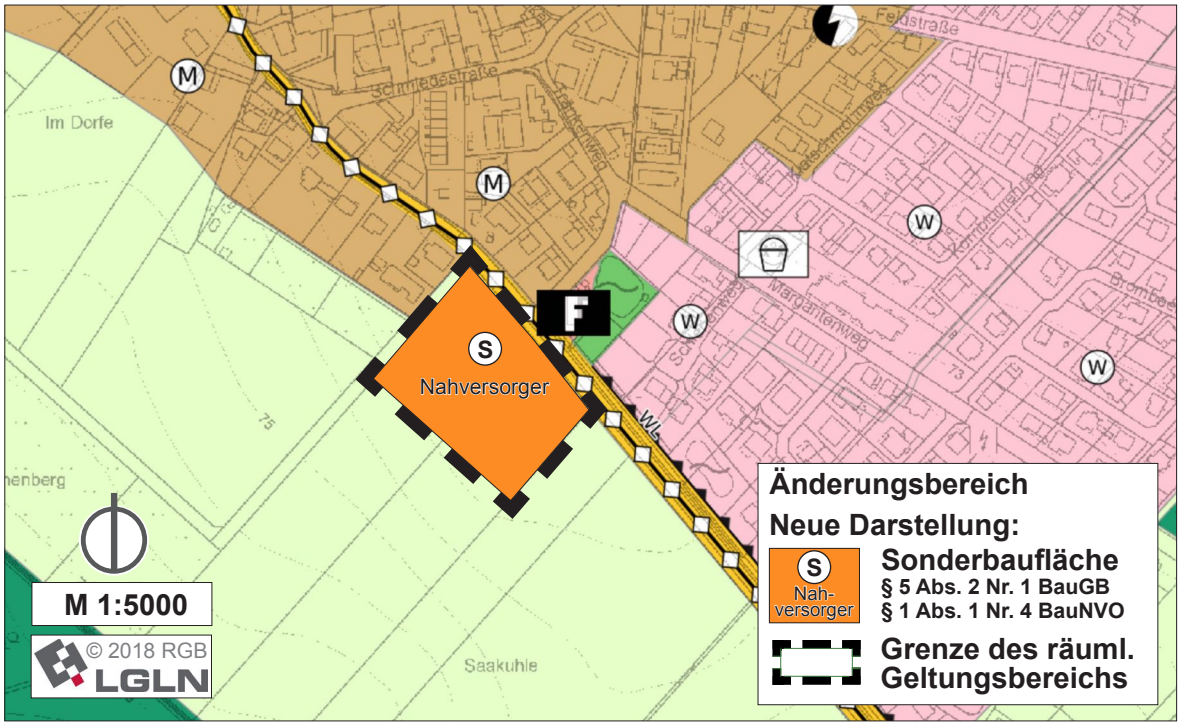
Die Auswirkungsanalyse hat ergeben, dass durch das konkrete Einzelhandelsvorhaben keine standortschädigende, städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Einzugsgebiet zu erwarten sind.

Das gutachterliche Ergebnis zu den Auswirkungen des großflächigen Einzelhandels-Vorhaben auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wird ausführlich im Kapitel *4.1 Auswirkungsanalyse* dargelegt.

5 Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen für einen geplanten NORMA Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Danndorf - BBE Handelsberatung GmbH Hamburg - 07.08.2018

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Velpke stellt für den Geltungsbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Velpke

Die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um diesem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, wird die bisherige Darstellung `Fläche für die Landwirtschaft´ des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Planbereich entsprechend der vorgesehenen Nutzung durch einen Lebensmitteldiscounter in eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ geändert.

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 durchgeführt.

4. Gutachten und Fachplanungen

4.1 Auswirkungsanalyse[6]

In der Samtgemeinde Velpke hat der Ort Velpke entsprechend seiner landes- und regionalplanerischen Zuordnung die Aufgabe eines Grundzentrums zu erfüllen. Danndorf übernimmt keine zentralörtlichen Funktionen. Da es derzeit keinen Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt in der Gemeinde Danndorf gibt, konzentriert sich der geplante Lebensmittelmarkt auf die wohnortbezogene Nahversorgung vor Ort.

Der Anbieter darf nach landesplanerischen Vorgaben die Verkaufsflächengrenze zur Großflächigkeit von 800 qm überschreiten, sofern nachgewiesen werden kann, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um einen raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieb,

6 Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen für einen geplanten NORMA Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Danndorf“, BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, August 2018

sondern um eine wohngebietsbezogene Nahversorgung handelt. Dies konnte von Seiten der BBE Handelsberatung attestiert werden. Es ist darüber hinaus auch zu prüfen, ob von einer wettbewerbsüblichen Anpassung schädliche Auswirkungen auf die wohnortbezogene Grundversorgung bzw. Funktionalität von zentralen Versorgungsbereichen in der Standortkommune sowie angrenzenden Gemeinden ausgehen können. Dies konnte im vorliegenden Gutachten ausgeschlossen werden:

• Unterstellt man für den geplanten NORMA Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal rd.1.200 qm Verkaufsfläche eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd.3.500 Euro/qm Verkaufsfläche[7] , was angesichts der überschaubaren Einwohnerplattform im perspektivischen Einzugsgebiet von knapp 12.700 Personen sowie der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen in der Nachbargemeinde Velpke als ambitioniert (Worst-Case-Ansatz) zu bewerten ist, wird sich der Gesamtumsatz des NORMA-Marktes in einer Größenordnung von insgesamt rd. 4,2 Mio. Euro pro Jahr bewegen.

Für die geplante Verlagerung der bereits ortsansässigen Bäckerei/Bistro mit einer Verkaufsfläche von rd. 200q m wird von Seiten der Gutachter eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd.5.000Eurojeqm Verkaufsfläche zu Grunde gelegt. Daraus resultiert ein Brutto-Umsatzvolumen von rd. 1,0 Mio.Euro.

• Auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel entfallen für den geplanten NORMA-Markt rd. 3,50 Mio. Euro, auf den Bereich Drogeriewaren/Tiernahrung rd. 0,35 Mio. Euro und auf die aperiodischen Randsortimente (Non Food Sortimente) entfallen rd. 0,35 Mio. Euro. Bei den aperiodischen Randsortimenten (Non Food Sortimente) handelt es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren. Es ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen in diesem Angebotssegment unterhalb der Machbarkeitsschwelle liegen.

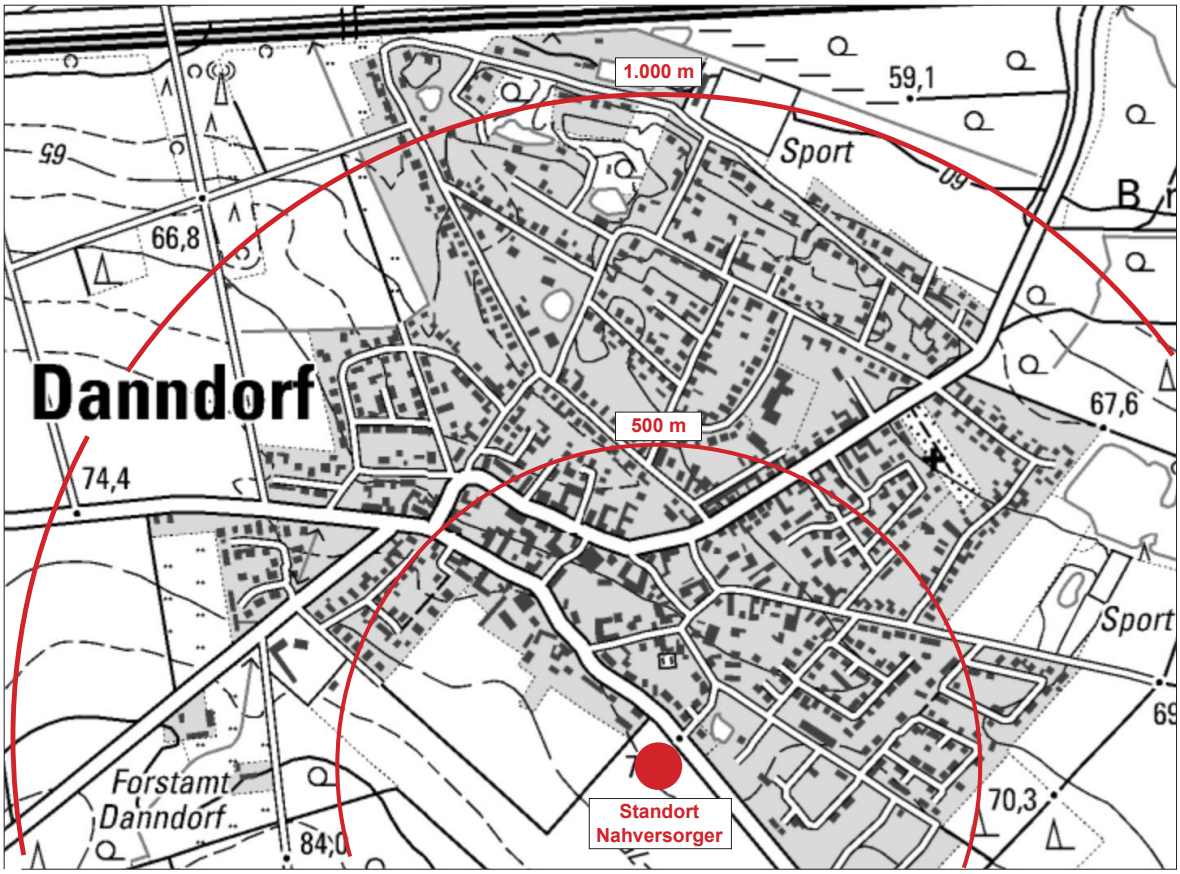
Damit liegt das umverteilungs-/auswirkungsrelevante Brutto-Umsatzvolumen des geplanten NORMA Lebensmittelmarktes inkl. Bäckerei/Bistro für die nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Summe bei rd. 4,85 Mio. Euro.

• Von dem im perspektivischen Einzugsgebiet verfügbaren Kaufkraftpotenzial (ca. 35,2 Mio. Euro) für nahversorgungsrelevante Sortimente wird das Vorhaben nach erfolgter Realisierung insgesamt voraussichtlich knapp 14 % binden können. Dabei stellt sich die Marktdurchdringung im fußläufigen Einzugsbereich (Kerneinzugsgebiet) erwartungsgemäß stärker dar, als im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II).

• Für das nahversorgungsrelevante Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) ist aller Voraussicht nach davon auszugehen, dass der geplante NORMA-Markt inkl. Bäckerei/Bistro im Kerneinzugsgebiet (Zone I: = fußläufiger Einzugsbereich) eine Marktabschöpfung in einer Bandbreite von rd. 37 bis 39% erreichen kann. Dies ist in erster Linie damit zu begründen, dass derzeit kein standortadäquates Lebensmittelangebot in der Gemeinde Danndorf besteht und die Wohnbevölkerung derzeit gezwungen ist, die haushaltsnahe Grundversorgung außerhalb des Gemeindegebietes abzudecken. Demnach dürfte die Realisierung eines modernen Lebensmittelmarktes am Standort Danndorf zu einer hohen Kundenbindung führen, zumal der Planstandort nahezu aus dem gesamten Siedlungsgebiet fußläufig zu erreichen ist.

7 Der Durchschnitt des NORMA-Filialnetzes im Bundesgebiet liegt bei rd. 3.500 €/qm (Quelle: Statista 2017)

Aufgrund fehlender Einkaufsalternativen muss davon ausgegangen werden, dass die gesamte Wohnbevölkerung von Danndorf den Planstandort als Einkaufsmöglichkeit aufsuchen wird. Dies trifft auch auf die Wohnbevölkerung zu, die nicht mehr innerhalb des 1.000 m Luftlinienradius verortet ist, da auch diese Einwohner über keine alternative Einkaufsmöglichkeiten verfügen, die sie schneller erreichen könnten. In einer städtisch geprägten Siedlungsstruktur wäre diese Fallbetrachtung sicherlich anders zu bewerten, da hier zu erwarten ist, dass für diejenigen Einwohner die nicht innerhalb des 1.000 m Luftlinienradius verortet sind, eine schneller/kürzer zu erreichende Einkaufsalternative besteht. Daher ist aus Sicht der BBE Handelsberatung grundsätzlich das gesamte Siedlungsgebiet von Danndorf als Nahbereich zu bewerten, aus dem intensive Einkaufsbeziehungen zum Planstandort generiert werden (siehe hierzu auch die Ausführungen zur Abgrenzung des fußläufigen Nahbereiches im ländlichen Raum auf Seite 21 u. 22). Darüber hinaus sind die bereits ausgewiesenen Wohnbaugebiete im Westen und Osten der Gemeinde Danndorf in der Einwohnerplattform des fußläufigen Nahbereiches nicht enthalten. Unabhängig von den o.g. Faktoren, fokussiert sich die Modell-Rechnung zu den möglichen Umsatz- bzw. Kundenanteilen und den daraus resultierenden Marktabschöpfungsquoten/Kaufkraftbindungsquoten des geplanten NORMA-Marktes auf den durch die Landesplanung definierten 1.000 m Luftlinienradius.



Wohnortbezogene Nahversorgung: Fußläufiger Einzugsbereich

• Die prognostizierten Markabschöpfungsquoten/Kaufkraftbindungsquoten in einer Bandbreite von 37 bis knapp 39 % - bezogen auf den fußläufigen Nahbereich (= 1.000 m Luftlinienradius) - liegen damit in einem noch adäquaten Bereich und ermöglichen der Danndorfer Wohnbevölkerung (Mantelbevölkerung) potenzialseitig weitere Versorgungseinkäufe an anderen Nahversorgungsstandorten im Untersuchungsraum (z.B. bei Lebensmittelvollsortimentern, SB-Warenhäusern). Als Kenngröße bzw. Näherungswert wird dabei von gutachterlicher Seite auch der durchschnittliche Markt- bzw. Kundenanteil

für die verschiedenen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels im Bundesgebiet herangezogen. Dieser liegt bei der Betriebsform des Lebensmitteldiscounters (NORMA = Lebensmitteldiscounter) im Bundesgebiet bei knapp 46% (Quelle: EHI Retail Institute, 2016). Vor diesem Hintergrund ist naturgemäß davon auszugehen, dass der Markt- bzw. Kundenanteil innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches in einer ländlich geprägten Gemeinde wie Danndorf mit keinen alternativen Einkaufsmöglichkeiten mindestens bei >46% liegt.

• Dass die rein rechnerisch ermittelte Nachfrage- bzw. Einwohnerplattform im fußläufigen Einzugsbereich des Planvorhabens (= 1.000 m Luftlinienradius) mit knapp 2.280 Einwohnern als noch ausreichend zu bewerten ist, um mehr als 50 % des Zielumsatzes des NORMA Lebensmittelmarktes inkl. des Bäckerei/Bistro zu erwirtschaften, wird auch in der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels des LROP 2017 unterstrichen: „Bei der Umsatzprognose ist zu berücksichtigen, dass typischerweise in Bezug auf diejenigen Kunden, die aus dem fußläufigen Einzugsbereich stammen, eine maximale Kaufkraftbindung von 40-50 % erreicht werden kann“ (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, S. 18).

• Bezogen auf das Kaufkraftpotenzial im fußläufigen Einzugsbereich von rd. 6,5 Mio. Euro entspricht der prognostizierte Kundenanteil in einer Bandbreite von rd. 50 bis 52 % einem erwarteten Umsatzanteil von rd. 2,42 bis rd. 2,52 Mio. Euro. Aus dem fußläufigen Einzugsbereich (= 1.000 m Luftlinienradius) des Planstandortes, welcher weitgehend dem Siedlungsgebiet der Gemeinde Danndorf entspricht, kommen demnach zukünftig rd. 50bis 52 % der zu erwartenden Umsätze.

• In Zone II (erweitertes Einzugsgebiet) ist mit einer deutlich schwächeren Marktdurchdringung in einer Bandbreite von rd. 8,1 bis 8,5 % auszugehen. Dies entspricht einem Umsatzanteil in einer Bandbreite von rd. 2,33 bis 2,42 Mio. Euro.

• Mittelfristig ist davon auszugehen, dass aufgrund der geplanten Neubaugebiete in der Gemeinde Danndorf im fußläufigen Einzugsbereich des Planvorhabens, weitere rd. 200 Personen (= Mittelwert) im Kerneinzugsgebiet hinzukommen und damit auch nachfrageseitig ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial entsteht.

• In Zone II (erweitertes Einzugsgebiet) ist mit einer deutlich schwächeren Marktdurchdringung in einer Bandbreite von rd. 8,1 bis 8,5 % auszugehen. Dies entspricht einem Umsatzanteil in einer Bandbreite von rd. 2,33 bis 2,42 Mio. Euro.

• Der geplante NORMA Lebensmittelmarkt inkl. Bäckerei/Bistro (Worst-Case-Szenario / Variante I) dient somit überwiegend der wohnortbezogenen Nahversorgung in der Gemeinde Danndorf.

• Für die vorhandenen Lebensmittelangebote in der Gemeinde Danndorf, die sich auf ein kleinflächiges Fachgeschäft für italienische Lebensmittel sowie die zu verlagernde Bäckerei Meyer beschränken, prognostizieren die Gutachter keine messbaren Auswirkungen.

Vielmehr würde die Realisierung des NORMA Lebensmittelmarktes zu einer deutlichen Optimierung der wohnortbezogenen Nahversorgung führen, die bislang de facto nicht existiert.

• Für die Nachbargemeinde Velpke prognostizieren die Gutachter in der Summe eine Umsatzumverteilung in einer Größenordnung von max. rd. 3,25 Mio. Euro bzw. rd. 11,4 %.

Damit muss in der Summe zwar von spürbaren Umsatzumverteilungen auf den ortsansässigen Lebensmitteleinzelhandel ausgegangen werden. Angesichts der sowohl quantitativ wie auch qualitativ hochwertigen Angebotsausstattung im Segment der

periodischen Bedarfsgüter (Lebensmittelmärkte, Getränkefachmärkte, Drogeriemärkte) in der Gemeinde Velpke, können aus gutachterlicher Sicht auf der einzelbetrieblichen Ebene betriebsbedingte Absiedlungen ausgeschlossen werden.

Demnach dürfte das Gros der prognostizierten Umsatzumverteilungen durch das räumlich am nächsten lokalisierte Fachmarktzentrum am Sägemühlenweg geschultert werden. Dabei handelt es sich um einen modernen und sehr leistungsstarken Standortverbund aus mehreren Lebensmittelanbietern (u.a. Edeka, Aldi, Netto), die durch eine Reihe von arrondierenden Fachmärkten (u.a. Deichmann, NKD, Takko) ergänzt werden und insgesamt den attraktivsten Einzelhandelsstandort im gesamten Gebiet der Samtgemeinde Velpke bildet.

Auch der Standortverbund mit einem Penny Lebensmitteldiscounter sowie GP Getränkefachmarkt an der Bahnhofstraße verfügt über ein sehr hohes Nahpotenzial mit tradierten Einkaufsbeziehungen, die auch nach Realisierung des Planvorhabens in der Gemeinde Danndorf bestehen bleiben.

• In der bereits in Sachsen-Anhalt lokalisierten Gemeinde Oebisfelde prognostizieren die Gutachter eine mögliche Umsatzumverteilung von max. rd. 0,40 Mio. Euro bzw. rd.2,0%.

Auch hier zeigt sich ein differenziertes Angebot mit Lebensmittelmärkten (Edeka, Aldi, Netto, Penny, Hol ab Getränkefachmarkt), das angesichts der sehr geringen Umsatzumverteilungen auf einzelbetrieblicher Ebene zu keinen negativen Auswirkungen führen wird.

• Für die relevanten Lebensmittelmärkte im östlichen Stadtgebiet von Wolfsburg, die sich unmittelbar an den Hauptverkehrsachsen zwischen der Gemeinde Danndorf und der VW AG befinden, sind in der Summe voraussichtlich Kaufkraftrückholungseffekte in einer Größenordnung von rd. 1,20 Mio. Euro bzw. rd. 4,7 % zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund können von Seiten der Gutachter auf der einzelbetrieblichen Ebene Betriebsschließungen, die in Verbindung mit der Realisierung des Planvorhabens stehen, ausgeschlossen werden, zumal alle relevanten Anbieter über ein sehr hohes Nahpotenzial in Verbindung mit einer sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit verfügen.

• Aus diesen Umsatzumverteilungsquoten lassen sich betriebsbedingte Schließungen einzelner, für die wohnortbezogene Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche relevanter Lebensmittelmärkte, in keinem Falle ableiten.

• Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung insofern kompatibel, als dass nachgewiesen werden konnte, dass es sich im vorliegenden Einzelfall nicht um einen raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieb handelt.

• Darüber hinaus folgt das Planvorhaben den Handlungsempfehlungen des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Großraum Braunschweig - Analysebericht 2008 und der REHK-Fortschreibung September 2018. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept empfiehlt die Nahversorgungssituation insbesondere in Danndorf aber auch in den übrigen Mitgliedsgemeinden zu verbessern.

Anlässlich des Ansiedlungswunsches von NORMA ist zudem zu prüfen, ob die Verkaufsflächen der beiden Betriebe (d.h. NORMA Lebensmitteldiscounter sowie Bäckerei/Bistro) in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zu kumulieren sind und inwieweit es sich bei dem geplanten Bäckerei/Bistro überhaupt um einen Einzelhandelsbetrieb handelt.

Inwiefern zwei betriebliche Einheiten an einem Standort als eine Funktionseinheit zu bewerten sind, hängt in erster Linie davon ab, in wieweit sich die angebotenen Leistungen/ Produkte gegenseitig ergänzen - also z.B. eine Nebenleistung unter einer

Hauptleistung darstellen. Nur wenn eine betriebliche Einheit Leistungen bzw. Produkte anbietet, die nicht regelmäßig in einem Hauptbetrieb angeboten werden bzw. hier zu erwarten sind, ist von zwei eigenständigen Betriebseinheiten auszugehen.

Neben diesem zwingenden Kriterium müssen auch beide Betriebe als eigenständige wirtschaftliche Einheiten fungieren, das heißt über gesonderte Ein- und Ausgänge, eine eigenständige Anlieferung sowie eigene Personalräume (inkl. WC) verfügen.

Aus Sicht der BBE Handelsberatung GmbH sind die geplanten Betriebe (Ansiedlung eines NORMA Lebensmitteldiscounters sowie Café mit Backwarenverkauf) in Danndorf, trotz der Lage in einem Gebäude, nicht als Funktionseinheit zu bewerten. Auch das OVG-Urteil Münster vom 29.05.2013 (Az. 10 A 1144/11) kann auf die projektierte Planung in Danndorf keine Anwendung finden.

Für die Beurteilung des vorgelegten Nutzungskonzepts am Standort Danndorf ist entscheidend, dass der Schwerpunkt der wirtschaftlichen Tätigkeit des geplanten Betriebs in der Gastronomie liegen wird und der Verkauf von Backwaren und Konditoreiprodukten eine ergänzende Nutzung darstellen wird.

Kriterien, nach denen eine Unterordnung einer reinen Nebenleistung unter eine Hauptleistung beurteilt werden kann, sind nach der Entscheidung des Verwaltungsgerichts Freiburg (VG Freiburg, Urteil vom 22.08.2007 – 4 K 1989/06 -, BRS 71 Nr. 57) beispielsweise der Umsatz, die Flächenanteile, die Anteile der Gäste bzw. Kunden, die Sitzgelegenheiten sowie die Warenangebote.

Für das geplante Bäckerei/Bistro sind folgende Flächenanteile zu konstatieren: Der Gastraum mit Verkaufsthekenbereich hat eine Größe von rd. 110 qm. Hinzukommen der gastronomisch genutzte Außenbereich mit rd. 12,5 qm, die Nebenräume mit knapp 72 qm sowie der Eingangsbereich mit rd. 5,2 qm, so dass sich die Gesamtnutzfläche auf knapp 200 qm addiert. Von dieser Fläche entfallen lediglich rd. 20 qm auf den Bereich des Backwarenverkaufes.

Aufgrund des hervorgehobenen Flächenanteils des Gastraums ist davon auszugehen, dass der Gastronomieumsatz des Cafés/Bistro einen dem Einzelhandelsumsatz des Betriebs übergeordneten Anteil erreichen wird. Der geplante Betrieb ist somit als ein Hybrid von Gastronomie- und Einzelhandelsbetrieb zu bewerten. Insbesondere sein gastronomisches Angebot ist als eigenständige Leistung und nicht als „ausgelagerte“ Nebenleistung des geplanten NORMA-Marktes zu bewerten.

Insgesamt kann das Café mit Backwarenverkauf daher mit seinen eigenen Sozialräumen und eigenen Eingang sowie Anlieferung ein selbständiges „Eigenleben“ führen. Dies spricht gegen die Annahme eines einzelnen Einzelhandelsbetriebs gemeinsam mit dem NORMA-Markt und damit gegen eine Kumulation der Verkaufsflächen. Die Verkaufsfläche des Cafés mit Backwarenverkauf ist der Verkaufsfläche des NORMA Lebensmittelmarktes somit nicht hinzuzurechnen.

Im Ergebnis spricht die räumliche Unterordnung des Backwarenverkaufs gegenüber der gastronomischen Nutzung durch das Café gegen die Annahme eines Einzelhandelsbetriebs. Es konnte nachvollziehbar dargestellt werden, dass es sich bei dem geplanten Café/ Bistro um einen baulich und funktional eigenständigen Betrieb handelt (siehe hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 4.1).

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der Auswirkungsanalyse zwei weitere Planvarianten für das Projektvorhaben dargestellt, die das geplante Bäckerei/Bistro als gastronomischen Betrieb bewerten. Demnach erfolgte eine Modell-Rechnung für den geplanten NORMA Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 qm ohne Berücksichtigung der Angebotsfläche des Cafés mit Backwarenverkauf (Planvariante

II). Darüber hinaus erfolgte eine Modell-Rechnung für einen „kleineren“ NORMA Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.100 qm ohne Berücksichtigung der Angebotsfläche des Cafés mit Backwarenverkauf (Planvariante III)[8]. im Folgenden zusammengefasst.

Die Ergebnisse der Modell-Rechnungen werden

• Für die Planvariante II (NORMA Lebensmittelmarkt mit rd. 1.200qm Verkaufsfläche) wird ein Brutto-Umsatzvolumen von rd. 4,2 Mio.Europ.a. prognostiziert. Bei einem prognostizierten Umsatz- bzw. Kundenanteil im fußläufigen Nahbereich (= 1.000 m Luftlinienradius) in einer Bandbreite von 50 bis rd.52 %, resultieren daraus Marktabschöpfungsquoten/Kaufkraftbindungsquoten in einer Größenordnung von rd. 29 bis 31%. Damit wird deutlich, dass rd. 70% des potenziell zur Verfügung stehenden sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzials im fußläufigen Nahbereich des geplanten NORMA-Marktes zum Lebensmitteleinkauf an alternativen Standorten zur Verfügung steht. Vor diesem Hintergrund kann von einer ausreichenden Mantelbevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Planstandortes gesprochen werden.

• Im Hinblick auf die zu erwartenden ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des geplanten NORMA-Marktes mit rd. 1.200 qm Verkaufsfläche, lassen sich betriebsbedingte Schließungen einzelner, für die wohnortbezogene Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche relevanter Lebensmittelmärkte, in keinem Falle ableiten.

• Für die Planvariante III (NORMA Lebensmittelmarkt mit rd. 1.100q m Verkaufsfläche) wird ein Brutto-Umsatzvolumen von rd. 3,85 Mio.Europ.a. prognostiziert. Bei einem prognostizierten Umsatz- bzw. Kundenanteil im fußläufigen Nahbereich (= 1.000m Luftlinienradius) in einer Bandbreite von 50 bis rd. 52%, resultieren daraus Marktabschöpfungsquoten/Kaufkraftbindungsquoten in einer Größenordnung von rd. 27 bis 28%.

Die flächenseitig kleinste Planvariante dokumentiert, dass mehr als 70 % des potenziell zur Verfügung stehenden sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzials im fußläufigen Nahbereich des geplanten NORMA-Marktes zum Lebensmitteleinkauf an alternativen Standorten zur Verfügung steht. Vor diesem Hintergrund kann von einer mehr als ausreichenden Mantelbevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Planstandortes gesprochen werden.

• Im Hinblick auf die zu erwartenden ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des geplanten NORMA-Marktes mit rd. 1.100 qm Verkaufsfläche, lassen sich betriebsbedingte Schließungen einzelner, für die wohnortbezogene Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche relevanter Lebensmittelmärkte, in keinem Falle ableiten.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass die geplante Ansiedlung eines NORMA Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Danndorf aus BBE-Sicht sowohl den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung entspricht und zudem zu keinen schädlichen Auswirkungen auf die wohnortbezogene Grundversorgung bzw. Funktionalität von zentralen Versorgungsbereichen in der Standortkommune selbst sowie den angrenzenden Gemeinden führt. Diese Einschätzung trifft auf alle im Gutachten dargestellten drei Planungsvarianten zu, wobei naturgemäß die flächenseitig kleinste Variante (NORMA Lebensmittelmarkt mit rd. 1.100 qm VKF) die geringste Marktabschöpfungsquote/ Kaufkraftbindungsquote im fußläufigen Nahbereich aufweist.

8 Eine geringere Verkaufsflächenausstattung des NORMA-Marktes von rd. 1.100 qm ist, laut Aussage des Auftraggebers, am Standort Danndorf nicht umsetzbar.

Darüber hinaus ist aus gutachterlicher Sicht darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem geplanten Café mit Backwarenverkauf in einer Größenordnung von rd. 200 qm nach der aktuellen bauplanungsrechtlichen Rechtsprechung zweifelsfrei um einen gastronomischen Betrieb handelt und dieser daher nicht als auswirkungsrelevant im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten ist.“

4.2 Verkehrsgutachten

Die Verkehrserschließung des Nahversorgers erfolgt über die nordöstlich am Plangebiet verlaufende „Hauptstraße“ in Höhe des Tränkenwegs.

Zur Bewertung der bestehenden und der zu erwartenden Verkehrssituation liegt eine Verkehrsuntersuchung vor.[9]

Auf der Basis aktueller Verkehrsdaten wurde das Verkehrsaufkommen zunächst noch ohne die o.g. Nutzungen abgeschätzt. Dieser Prognose wird der zu ermittelnde Verkehr mit Bezug zu dem geplanten Bauvorhaben eines NORMA-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm und eines Backshops mit 200 qm überlagert (Verkehrsmengen, Schwerverkehrs-Anteil, Herkunfts-/ Zielrichtungen, tageszeitliche Verteilung).

Für die Anbindung des Grundstücks an die Hauptstraße wurde die Leistungsfähigkeit auf der Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) ermittelt. Die Untersuchung bewertet den Abschnitt der Landesstraße im Bereich des Plangebietes im Status Quo 2017 und im Prognosejahr 2030.

Fazit

Die durch das Vorhaben zu erwartende Verkehrssituation wird gutachterlich folgendermaßen bewertet:

- Für die Kreuzung Hauptstraße/ Vorsfelder Straße/ Tränkenweg/ NORMA-Markt ergibt sich vorfahrtsgeregelt dann nur noch eine Leistungsfähigkeit im Grenzbereich (QSV E).
- Damit sind Maßnahmen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit notwendig. Mit Lichtsignalanlage ergibt sich bei einer Umlaufzeit von 75 Sekunden eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D.
- Die Anlage von Linksabbiegestreifen ist dabei erforderlich. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wäre jedoch bereits derzeit ein Linksabbiegestreifen von der Hauptstraße zum Tränkenweg anzulegen. Fußgänger können damit direkt an der Signalanlage die Fahrbahn gesichert queren.
- Alternativ ist auch die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes möglich. Dieser würde über eine gute Leistungsfähigkeit der Stufe B verfügen. Der Ortseingang wäre deutlich zu erkennen, Geschwindigkeiten wären reduziert, Fußgänger könnten die Hauptstraße gut queren. Jedoch entspricht der Knotenpunkt durch die stark unterschiedlich belasteten Knotenarme nicht den Einsatzkriterien eines Kreisverkehrsplatzes.

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden als Grundlage für weitergehende Untersuchungen (z.B. schalltechnische Gutachten, Straßenausbauplanung) genutzt.

9 Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsprojekt NORMA an der Hauptstraße in der Gemeinde Danndorf, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, Stand August 2017

4.3 Schallgutachten

Das Büro für Schallschutz, Magdeburg kommt in seiner Schalltechnischen Untersuchung[10] im Rahmen des geplanten Bauvorhabens „Neubau eines NORMA-Lebensmittelmarktes zu folgendem zusammenfassenden Ergebnissen:

Gewerbelärm

Die von der baulichen Art der Nutzung abhängigen Immissionsrichtwerte Tag IRW T und Nacht IRW N gemäß TA Lärm werden unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Marktkomplexes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten und in allen Geschossen sicher eingehalten.

Die von der baulichen Art der Nutzung abhängigen Immissionsrichtwerte Tag IRWT,max und Nacht IRW N,max für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm werden unter Berücksichtigung aller der Betriebsweise des Marktkomplexes zuzurechnenden Schallemissionen an allen Immissionsorten und in allen Geschossen sicher eingehalten.

Bedingung für die Berechnungsergebnisse ist, dass eine Nachtanlieferung des NORMA-Marktes und des Backshops nicht stattfindet und somit auszuschließen ist.

Der Backshop soll auch an Sonntagen geöffnet sein. Auf Grund des erheblich geringeren Kundenverkehrs auf dem Kundenparkplatz, des Wegfalls der Geräusche durch Einkaufswagen und wegen des wesentlich geringeren Lieferverkehrs an Sonntagen werden die für Werktage ermittelten Beurteilungspegel deutlich unterschritten. Aus diesem Grund ist aus schallschutztechnischer Sicht ein Betrieb des Backshops an Sonntagen genehmigungsfähig.

Aus schallschutztechnischer Sicht in Hinsicht auf Gewerbelärm ist die Errichtung und der Betrieb des NORMA-Marktes mit angeschlossenem Backshop innerhalb des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes „Sondergebiet Nahversorger“ der Gemeinde Danndorf entsprechend der vorliegenden Planungen genehmigungsfähig.

Verkehrslärm

Die Berechnungsergebnisse zu den Verkehrsschallimmissionen im Istzustand zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV bereits an den Immissionsorten IO07, IO12 und IO13 sowie IO15 und IO16 in mindestens einem Geschoss sowohl am Tage als auch in der Nacht überschritten werden.

Nach dem geplanten Umbau des Knotenpunktes steigen die Beurteilungspegel am Tage und in der Nacht um bis zu aufgerundet 2 dB(A) im kreuzungsnahen Bereich. Die Anzahl der Betroffenheiten (IO mit Überschreitungen) geht jedoch geringfügig zurück. Die Überschreitungen werden maßgeblich bestimmt durch den neuen Verkehr auf der Planstraße zum Sondergebiet Nahversorger (NORMA) und vor allem durch den Betrieb der zu errichtenden Lichtzeichenanlage. Die Zunahme des Gesamtverkehrs auf der L647 spielt im Hinblick auf die Verkehrsschallimmissionen eine untergeordnete Rolle. Im ferneren Bereich zum Knotenpunkt sinken die Beurteilungspegel. Dies ist trotz zunehmender Verkehrsbelastung auf die Verminderung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem o.g. Streckenabschnitt südöstlich der geplanten Lichtzeichenanlage zurückzuführen.

Ausgehend von den Ergebnissen des Vergleichs der Verkehrslärmvorbelastungen mit den Gesamtbelastungen nach Inbetriebnahme des NORMA-Marktes mit angeschlossenem

10 Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des geplanten Bauvorhabens „Neubau eines NORMA-Lebensmittelmarktes mit Stellplätzen für Kundenfahrzeuge, Anlieferzone und Backshop“ innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ der Gemeinde Danndorf (LK Helmstedt), Büro für Schallschutz, Magdeburg, 10.02.2020

Backshop kann nun Kriterium 1 gem. TA Lärm, Nummer 7.4 (Erhöhung der Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche um 3 dB(A), s. Abschnitt 4.2, Seite 10) ausgeschlossen werden. Außerdem ist Kriterium 2 auszuschließen: eine Vermischung des anlagenbezogenen Verkehrs mit dem übrigen Verkehr ist zumindest für die bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen gegeben. In Bezug der Beurteilung der Verkehrslärmsituation aus Sicht der TA Lärm sind keine weiteren organisatorischen Maßnahmen zur Verkehrslärmminderung erforderlich.

Vom Lärmschutz her ist die Fragestellung des Schutzes der schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorger“ der Gemeinde Danndorf gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm durch innerhalb des Plangebietes gelegene Schallquellen des geplanten NORMA-Marktes mit angeschlossenem Backshop und Verkehrswegen durch entsprechende Festsetzungen zu klären. Innerhalb des Plangeltungsbereichs ist keine Errichtung von schutzwürdigen Gebäuden geplant.

In Bezug auf die o.g. Fragestellung ergeben sich für Verkehrsschallimmissionen folgende Aussagen: Die Berechnungsergebnisse zu den Verkehrsschallimmissionen zeigen, dass sowohl die Orientierungswerte gem. DIN 18005, Bbl. 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am Tage und in der Nacht im derzeitigen Zustand an den Gebäuden Hauptstraße 1 sowie Schlehenweg 9 bis 11 an mindestens einem Geschoss überschritten werden. Durch den Betrieb des NORMA-Marktes mit angeschlossenem Backshop kommt es in beiden Beurteilungszeiten an schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereichs teilweise zu geringfügigen Erhöhungen der Beurteilungspegel der Gesamtbelastung durch Verkehrslärm auf öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber der Vorbelastung.

Festsetzungen aus schallschutztechnischer Sicht

Aufgrund der ermittelten Lärmbeaufschlagung schutzwürdiger Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereichs durch Verkehrs- und Gewerbelärm ausgehend vom zu errichtenden NORMA-Markt mit angeschlossenem Backshop innerhalb des Bebauungsplangebietes „Sondergebiet Nahversorger“ der Gemeinde Danndorf sind folgende Festsetzungen aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich:

• *Die Errichtung von schutzwürdigen Gebäuden (Wohngebäude, Bürogebäude) innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet* Nahversorger*“ ist unzulässig.*

• *Eine Nachtbelieferung des NORMA-Marktes und des Backshops in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr ist unzulässig*.

• *Für die Pflasterung der Oberflächen der Fahrgassen des Kundenparkplatzes und des Marktvorplatzes ist Asphalt oder Gleichwertiges zu verwenden.*

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Empfehlungen wurden als textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

4.4 Baugrunderkundung

Im Zuge der Planbearbeitung wurde vom Ingenieurbüro Nachtigall GmbH im August 2016 eine Baugrunderkundung[11] durchgeführt.

11 Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen, Ingenieurbüro Nachtigall GmbH Stendal, 29.08.2016

Hinsichtlich der geologischen Situation ist das Plangebiet durch pleistozänen Geschiebemergel gekennzeichnet, welcher von quartären Sanden und Kiesen überlagert wird. Der Geschiebemergel kann Schluff- und Sandlinsen aufweisen, die z.T. wasserführend sind.

Im Plangebiet wurden zum einen 10 Rammkernsondierungen zur Erkundung des Baugrundes und zum anderen 2 Rammkernsondierungen zur Erkundung des Straßenaufbaus im vorgesehenen Einfahrtsbereich durchgeführt.

Im Straßenbereich stehen bis 1,40 m/ 1,80 m unter GOK Schichten von weicher Konsistenz an. Darunter lagern Böden mit dichter Lagerung bzw. steifer bis halbfester Konsistenz. Im Marktbereich stehen Böden von halbfester bis fester Konsistenz an.

Das Gebiet ist im untersuchten Tiefenbereich von Schichtenwasser beeinflusst.

Es wird eingeschätzt, dass in niederschlagsreichen Zeiten und zum Zeitpunkt der Schneeschmelze das Schichtenwasser bis nahe der Geländeoberkante anstehen kann. Entwässert wird das Untersuchungsgebiet in nordöstlicher Richtung in angrenzende Seen und Gräben.

Nach RStO 12 sind die Wasserverhältnisse bei normalen Witterungsverhältnissen für Straßenausbaumaßnahmen als ungünstig zu beurteilen, da sich Grund- oder Schichtenwasser dauernd oder zeitweise höher als 1,50 m unter Planum befinden.

Die Baumaßnahme ist in die Geotechnische Kategorie GK 2 einzuordnen. Die Gründungsverhältnisse müssen einheitlich und ausreichend tragfähig sein, um unterschiedliche unzulässige Bauwerkssetzungen auszuschließen.

Es ergeben sich dadurch folgende besondere Hinweise:

1. Bei Abtrag des Oberbodens kann sich bei Nässe aufgrund der Baugrundschichtung ein Schlierfilm bilden. Es kann das Anlegen einer Baustraße erforderlich werden. Hierfür ist ein Baustoffgemisch für Frostschutzschichten 0/45 in einer Schichtstärke von ca. 0,20 m aufzubringen und zu verdichten.

2. Laut Unterlagen sind im Untergrund Felddrainagen zur Entwässerung vorhanden. Diese müssen verlegt werden, so dass die Entwässerung nicht beeinträchtigt wird.

3. Wegen der erkundeten Bodenklasse 6 (Verwitterungsgestein) sollte schwere Technik vorgehalten werden.

4. Aufgrund der Lage des geplanten Gebäudes in einem Hangeinschnitt sollte eine Ringdrainage angelegt werden. Mit der Ringdrainage wird anfallendes Hangwasser vor dem Gebäude gefasst und seitlich am Gebäude abgeleitet. Hierfür wird um das Gebäude herum ein etwa 0,50 m tiefer Graben ausgehoben. Die Dränleitung ist allseitig 30 cm mit Filterkies oder Splitt zu ummanteln.

4.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Ziel der artenschutzrechtlichen Prüfung ist es primär, ob das geplante Vorhaben bzw. die dem Vorhaben vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Weiterhin erfolgt eine Ableitung von ggf. notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

In der vorliegenden Fassung vom Januar 2020 werden die Hinweise aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung berücksichtigt. In der Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung[12] führt der Landschaftsplaner wie folgt aus:

12 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Verbrauchermarkt“, Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Stand: Januar 2020

Biotoptypen

Im Untersuchungsgebiet konnten keine nach § 30 BNatSchG oder § 24 NAGBNatSchG geschützte Biotoptypen kartiert werden. Geschützte Pflanzenarten konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.

Eine Beeinträchtigung der geschützten Pflanzenarten bzw. Flechtenart ist durch das Vorhaben nicht möglich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind ausgeschlossen.

Wirbellose, Weichtiere/Mollusken, Fische, Amphibien, Reptilien

Insgesamt ist festzustellen, dass es durch das geplante Vorhaben nicht zu Beeinträchtigungen der Art bzw. der Artengruppe kommen kann. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind ausgeschlossen. Ein weiterer Untersuchungsbedarf liegt nicht vor.

Säugetiere: Fledermäuse, Biber, Fischotter, Feldhamster, Haselmaus

Erhebliche Beeinträchtigungen der genannten Arten sind aufgrund der örtlichen Bedingungen sowie der momentan vorhandenen intensiven Nutzungsweise nicht möglich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG liegen demnach nicht vor.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie

Potentielle Brutvögel des B-Plangebietes

Gebüsch brütende Arten kommen im „ausgeräumten“ Plangebiet nicht vor. Gehölze fehlen hier vollständig. Auch Gebäudebrüter können im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der Acker weist vor allem geeignete Lebensraumstrukturen für Vögel der offenen Feldflur, wie zum Beispiel Feldlerche, auf. Sie legt ihre Nester in Bodenmulden in kurzer und lückiger Vegetation an. Bei der Feldlerche handelt es sich um eine gemäß BNatSchG besonders geschützte Vogelart, die in Niedersachsen bei ungünstigem Erhaltungszustand als gefährdet gilt. Das Plangebiet ist als großflächiger Acker grundsätzlich als Lebensraum geeignet. Allerdings ist die Freifläche durch die L 647 und Bebauung im Nordosten und nördlich der Straße sowie durch den Waldrand im Süden begrenzt. Die Feldlerche hält tendenziell einen Abstand zu Vertikalstrukturen mit Kulissenwirkung. Der Waldrand liegt etwa 200 m vom Plangebiet entfernt (ausreichend). Aufgrund der Störungen durch die anliegende, viel befahrene Straße und die freilaufenden Katzen aus den direkt angrenzenden Siedlungen, ist ein Vorkommen von Bodenbrütern im direkten Plangebiet auszuschließen. Es wird deshalb von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung einer möglichen lokalen Population ausgegangen.

In erster Linie weist die Fläche eine gewisse Bedeutung für die Nahrungssuche von Vögeln auf. Mit großer Wahrscheinlichkeit wird das Plangebiet auch in Jagdflüge der heimischen Greifvögel miteinbezogen (z.B. Bussard, Turmfalke). Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass eine heimische Greifvogelpopulation maßgeblich von dieser Fläche abhängt. Ähnliche Flächen sind in der unmittelbaren Umgebung ausreichend vorhanden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht eintreten. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Brutvögel Bauzeitenregelung

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG (= Tötung und Störung von Tieren) zu vermeiden, sind bei Nachweis des Vorkommens der Feldlerche Erdbaumaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit der betreffenden Arten durchzuführen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Art Feldlerche zu vermeiden, ist vor Beginn der Baumaßnahmen (wenn diese in den Brutzeitraum 01.04. bis 10.07. fallen sollten) die Fläche nach dem Vorhandensein von Brutverhalten der Feldlerche zu untersuchen.

Bei einem Positivnachweis ist das Abschieben der Grünland- und Ackerflächen nicht im Zeitraum 01.04. bis 10.07. eines jeden Jahres zulässig. Arbeiten sind ggf. auf die Zeit nach dem Brutgeschehen zu verschieben.

4.6 **Umweltbericht** § 2 Abs. 4 und § 2a sowie Anlage zum BauGB

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, bewerteten und beschriebenen voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung werden im Umweltbericht[13] zusammenfassend wie folgt dargelegt:

Bei der Umsetzung aller genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie interne und externe Kompensationsmaßnahmen ist kein nachhaltiger Eingriff in Natur- und Landschaft durch die Umsetzung des B-Planes festzustellen.

Das ökologische Risiko bei einer Bebauung der Fläche für die Schutzgüter Boden und Wasser wird als gering eingestuft. Die o.g. Kompensationsmaßnahmen sind zusätzlich geeignet, um die Neuversiegelung von max. 3.673 m² (Schutzgut Boden) auszugleichen.

Das Risiko für die Vernichtung von Arten- und Lebensgemeinschaften durch Wegfall von wertvollen Biotopen wird auf der überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche als gering eingestuft. Für das Schutzgut Klima/Luft wird ein geringes ökologisches Risiko gesehen, da auf Grund der Lage am Ortsrand angrenzend an bestehende Bebauung die klimaökologischen Funktionen zu vernachlässigen sind. Das Konfliktpotential als zusammenfassende Einschätzung des ökologischen Risikos wird als gering bewertet.

Eine Überplanung des Gebietes ist landschaftsplanerisch nur vertretbar, wenn die Eingriffe in Natur und Landschaft adäquat ausgeglichen werden und Festsetzungen zur Eingrünung und damit zum Schutz und zur Verbesserung des Landschaftsbildes getroffen werden. Gesetzliche Grundlage für die Anwendung der Eingriffsregelung ist §15 des BNatSchG. Hierbei wird die Biotopbewertung des Ist-Zustandes der Biotopbewertung der geplanten Nutzungen gegenübergestellt. Der sich hieraus ergebende Wertverlust ist durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet bzw. durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

Zur nachvollziehbaren Ermittlung der für Kompensationsmaßnahmen erforderlichen Flächen wird auf ein rechnerisches Verfahren zurückgegriffen. Grundlage dieses Verfahrens stellt die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ dar, die vom Niedersächsischen Städtetag in der Auflage des Jahres 2013 herausgegeben wurde. Die Berechnung stellt jedoch lediglich ein Hilfsmittel dar, um

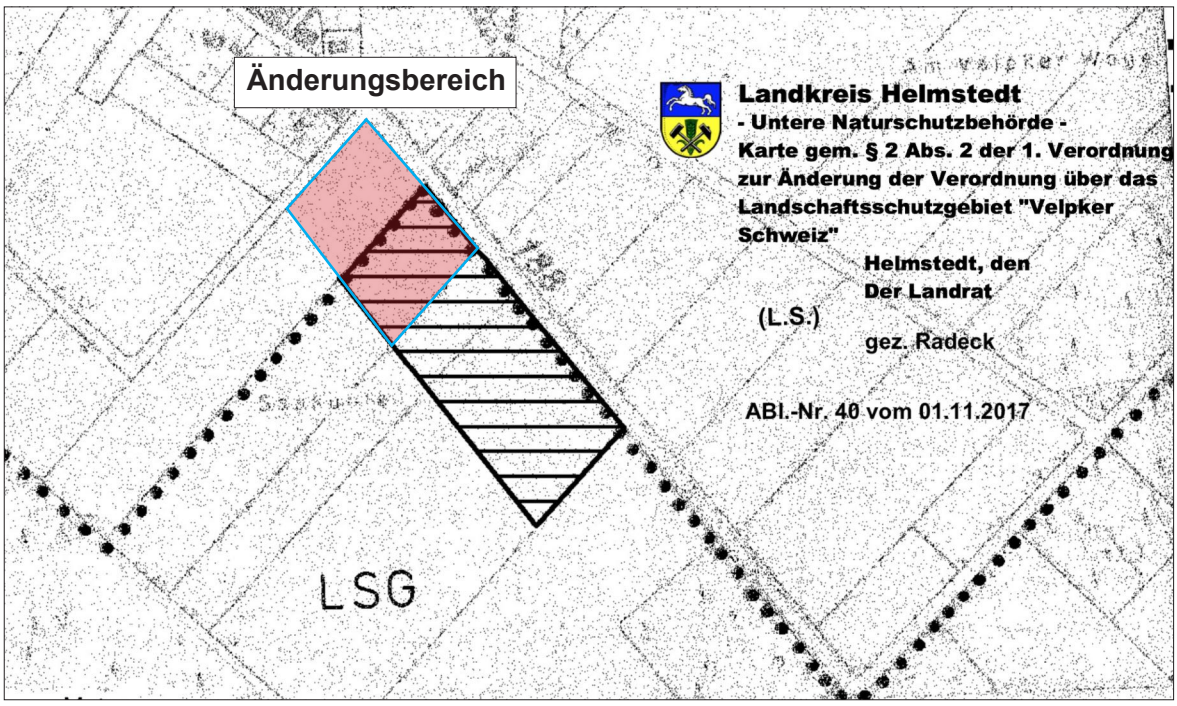
13 Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Verbrauchermarkt“, Gemeinde Danndorf, Ingenieurbüro Ellmann/Schulze GbR, Sieversdorf-Hohenofen, Stand: August 2020

den notwendigen Gesamtumfang zu begründen. Wichtig ist, dass der Eingriff ökologisch-funktional ausgeglichen ist.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

4.7 Landschaftsschutzgebiet „Velpker Schweiz“

Das Plangebiet lag in Randlage teilweise innerhalb der Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Velpker Schweiz“. Diese Teilfläche wurde 2017 aus dem LSG herausgelöst[14].



Gelöschter Landschaftsteil (Schraffur) des LSG `Velpker Schweiz´

Eine Überlagerung des Plangebietes und des LSG liegt nicht mehr vor, die neue Grenze verläuft in einem Teilbereich an der südwestlichen Grenze des Plangebietes.

14 1. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Velpker Schweiz“ Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt vom 01.11.2017

5. Grundlagen des Bebauungsplanes

5.1 Rechtsgrundlagen, Normen

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Kraft getreten am 03.11.2017, zuletzt geändert am 05.01.2018 durch Artikel 2 aufgrund des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBI. I S. 2193).

• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), in Kraft getreten am 21.11.2017

• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GVBl.I S. 1057).

• Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.09.2018 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds.GVBI. 2012, 46)

Die im Bebauungsplan, seiner Begründung und sonstigen dem Bebauungsplan beigefügten Anlagen angegebenen Rechtsgrundlagen, Normen (z.B. DIN-Normen) und technische Anleitungen etc. können in der Samtgemeindeverwaltung Velpke jederzeit während der Dienststunden eingesehen werden. Die DIN-Normen können auch kostenpflichtig beim Beuth Verlag, Berlin, bezogen werden.

5.2 Kartengrundlage

Der Bebauungsplan basiert auf den Lage- und Höhenplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Joachim Stein, Wolfsburg mit Stand 11.07.2019. Der Vermesser weist in seiner Plangrundlage auf folgendes hin:

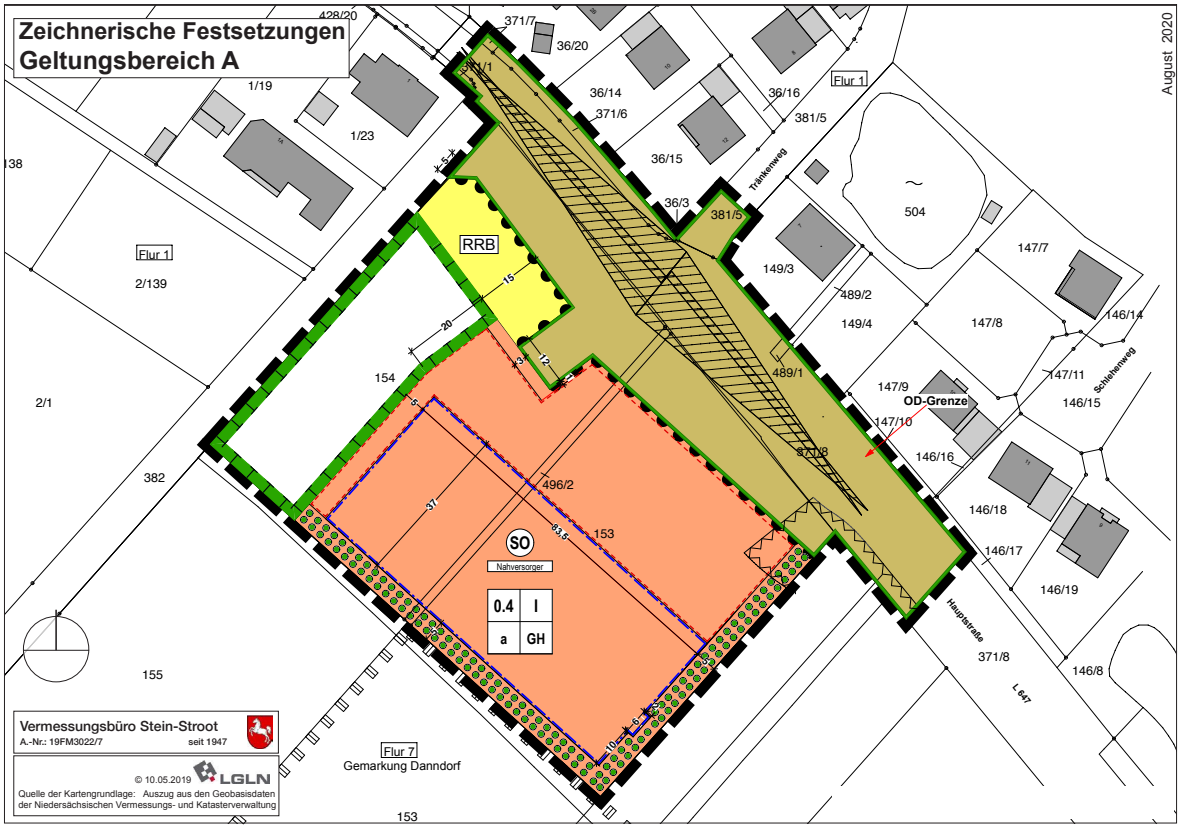
„Die Grundlage des Lageplanes ist die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), welche teilweise durch Digitalisierung entstanden ist, (UTM-System ETRS89, Lagestatus 489, MRed=0,9996).

Die Plangrundlage wurde durch eigene Vermessungen ergänzt. Abweichungen in der Lage der Grenzpunkte zwischen Lageplan und der Örtlichkeit sind möglich! Es wird keine Gewähr für Lagerichtigkeit von Punkten, Linien oder aus der Grafik entnommenen Koordinaten übernommen. Insbesondere ist folgender Sachverhalt zu beachten: Bei Planung von Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe von Nachbargebäuden, Flurstücksgrenzen, Leitungen oder sonstigen topografischen Gegebenheiten sind örtliche Vermessungen erforderlich. Das gleiche gilt, wenn genaue Abstände zwischen vorhandenen Gebäuden, Grenzen oder zwischen Gebäuden und Grenzen erforderlich sind. Diese Angaben können nicht mit ausreichender Genauigkeit aus der Grafik ermittelt werden! Höhenangaben in [m] ü. N>NHN, gemessen 25.06.2019 Abweichung zum amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 = -0,005 m

Wichtiger Hinweis ! Bei der Übertragung von Grafikdaten per DXF und/oder per eMail auf unterschiedliche Programmsysteme besteht die Gefahr des Datenverlustes und der Veränderung der Daten im Zielsystem. Es gilt auf jeden Fall die Darstellung der analogen Karte!

Eine Gewähr für die Richtigkeit wird nur für die urschriftliche Ausfertigung übernommen. Weitergabe der Daten an Dritte nur mit Genehmigung der Fa. Stein - Stroot GbR, Wolfsburg.“

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes



Zeichnerische Festsetzungen Geltungsbereich A

6.1 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** § 12 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich rechtlich um eine besondere Form des Bebauungsplans. Im Gegensatz zum Angebotscharakter eines normalen Bebauungsplanes, schafft der vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur für ein einzelnes, bestimmtes Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist grundsätzlich in drei Teilinstrumente aufgeteilt, nämlich den Vorhaben- und Erschließungsplan, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag. Während der Vorhaben- und Erschließungsplan im Wesentlichen der Darstellung und Beschreibung des zugrunde liegenden Vorhabens dient, schafft der vorhabenbezogene Bebauungsplan das eigentliche, nach § 30 Abs. 2 BauGB maßgebliche Baurecht. Der Durchführungsvertrag stellt hierbei den auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgestellten städtebaulichen Vertrag dar.

Nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss nach verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Bestandteile der Satzung werden der Vorhaben- und Erschließungsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan, und damit zu „Ortsrecht“. Der Durchführungsvertrag hingegen ist eine Spezialform des „städtebaulichen Vertrags“, der nur die beiden Vertrags-

partner Gemeinde und Vorhabenträger bindet.

Vorhabenträger ist die NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co.KG aus Nürnberg.

Der Vorhabenträger hat den Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt und wird mit der Gemeinde einen Durchführungsvertrag abschließen, der Regelungen zur Kostenübernahme durch den Vorhabenträger und zur Durchführung der geplanten Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist vorsieht.

6.2 Räumlicher Geltungsbereich § 9 (7) BauGB

Geltungsbereich A

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Danndorf, südwestlich der „Hauptstraße“ (Landesstraße L 647). In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die öffentlichen Straßenverkehrsflächen,die außerhalb des eigentlichen Vorhabensgrundstücks liegen, einbezogen.

Der Geltungsbereich A erfasst in der Gemarkung Danndorf: Flur 7, folgende Flurstücke: 154, 371/6, 489/1 und 496/2 (alle komplett) 153, 371/1, 371/7, 371/8 (alle teilweise) und in der Flur 1, Flurstück 381/5 (teilweise).

Geltungsbereich B

Die Fläche liegt im westlich der Ortslage in der Gemarkung von Danndorf, nördlich der Landesstraße 653 `Neuhäuser Straße´.

Der Geltungsbereich B erfasst eine südlicheTeilfläche des Flurstücks 543 in der Flur 8 mit einer Fläche von 2.930 m^2 .

6.3 Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Die textlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lassen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB gegenüber dem Nutzungskonzept eine gewisse Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um ggf. geringfügige Spielräume für entwicklungsbedingte, notwendige Anpassungen einräumen zu können. Im Hinblick auf eine Rechtssicherheit wird unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass iinnerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Rahmen der fest gesetzten Nutzung, nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

6.4 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Geltungsbereich A

Die Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG als Vorhabenträgerin plant den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit 1.200 m^2 Verkaufsfläche und einer/m Bäckerei/ Bistro mit einer max. 200 m^2 Verkaufsfläche im Geltungsbereich A des Bebauungsplanes.

Da das Vorhaben die Größenordnung von 1.200 m^2 Geschossfläche überschreitet, erfolgt eine Einstufung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 BauNVO.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die

städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Kerngebiete (MK) dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die Festsetzung von Kerngebieten erfolgt in der Regel für die intensiv genutzten Innenstadtbereiche von größeren Städten und kommt folglich als Festsetzung für das vorliegende Vorhaben nicht in Betracht.

Für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb wird daher als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Während die BauNVO bei den übrigen Baugebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO die Zweckbestimmung des Gebietes und die Art der zulässigen Nutzung selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Für ein Sondergebiet sind daher die Zweckbestimmungen und die zulässigen Nutzungen und Anlagen ausdrücklich festzusetzen.

Als Zweckbestimmung des Sondergebietes werden häufig die Betriebsformen der großflächigen Handelseinrichtungen, wie Warenhaus, Kaufhaus, Discounter, Nahversorger, Supermarkt, Einkaufszentrum, Hersteller-Direktverkaufszentrum, Fachmarkt, Verbrauchermarkt usw. festgelegt.

Die Festlegung der Zweckbestimmung bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe erfolgt unter Beachtung der raumordnerischen Vorgaben.

Erreicht ein Einzelhandelsbetrieb die Schwelle zur Großflächigkeit (über 800 m^2 VKF), greift die Regelvermutungsgrenze im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, nach der ab einer Geschossfläche von 1.200 m^2 nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung anzunehmen sind.

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe müssen die Anforderungen der raumordnerischen Zielsetzungen gem. Abschnitt 2.3 des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen 2017 sowie dem Abschnitt 2.1 Großflächiger Einzelhandel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RR0P) für den Großraum Braunschweig 2008 erfüllen.

Innerhalb der Samtgemeinde hat der Ort Velpke entsprechend seiner landes- und regionalplanerischen Zuordnung die Aufgabe eines Grundzentrums zu erfüllen. Das Grundzentrum verfügt über eine gesicherte Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben mit leistungsfähigen Strukturen im Bereich der Nahversorgung. Gemäß RROP 2008 wurde Danndorf keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Das Landes-Raumordnungsprogramm enthält konkrete Vorgaben, die darauf abzielen, dass Umstrukturierungsprozesse im Einzelhandel die wohnungsnahe Grundversorgung und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigen.

Nach den Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP 2017, 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels, Ziffer 10) ist in Danndorf nur die Errichtung eines wohnortbezogenen Nahversorgers möglich.

Aus diesem Grund erfolgt in Abstimmung mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig als untere Landesplanungsbehörde die Festlegung der Zweckbestimmung des Sondergebietes als `Nahversorger´.

Wohnortbezogene Nahversorger sind unter der Vorausetzung zulässig, dass die Sortimentsstruktur des Lebensmittel-Discounters zu 90 % der Verkaufsfläche aus einem nahversorgungsrelevanten Sortiment (Periodische Sortimente: u.a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel) besteht.

Weiterhin muss mehr als 50 % des Umsatzes von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich (maximale Gehzeit von 10 Minuten) stammen. In der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung werden entsprechende Nachweise geführt, dass es sich bei dem Planvorhaben mit 1.200 m² VKF für einen Discounter zuzüglich 200 m² Bistroflache um einen Nahversorger handelt (s. Kapitel 5.1). Der Bebauungsplan sieht ergänzende textliche Festsetzungen zu der höchstzulässigen Verkaufsfläche und zu den einzelnen Sortimenten und deren Flächengrößen vor. Die Auswirkungsanalyse hat ergeben, dass durch das konkrete Einzelhandelsvorhaben keine standortschädigende, städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen im Einzugsgebiet zu erwarten sind.

Textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung:

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung `Nahversorger´ (SO Nahversorger) dient der Ansiedlung von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung i.S.d. Landesraumordnungsprogrammes (LROP 2017, 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels, Ziffer 10).

Zulässig ist ein Lebensmittel-Discounter mit einer max. 1.200 m² Verkaufsfläche und einer/m Bäckerei/Bistro mit einer max. 200 m² Verkaufsfläche.

Die Sortimentsstruktur des Lebensmittel-Discounters muss zu mindestens 90 % der Verkaufsfläche aus einem nahversorgungsrelevanten Sortiment (Periodische Sortimente: u.a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel) bestehen.

Zur Verkaufsfläche gehören alle Flächen eines Betriebes, die den Kunden zugänglich sind, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen, einschließlich der Vorkassenzone.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung `Nahversorger´ sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe können sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Auswirkungen sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des großflächigen Einzelhandelsbetriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Zur Beurteilung der genannten Auswirkungen wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Sondergebiet Nahversorger´ und zur 49. Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren von der Samtgemeinde Velpke aufgestellt wird, ergänzend zur Auswirkungsanalyse Gutachten und Untersuchungen angefertigt. Die vorliegenden Expertisen zu den Themen Verkehr, Immissionsschutz, Arten- und Umweltschutz stellen in ihren Beurteilungen fest, dass dem Vorhaben keine wesentlichen Belange entgegen stehen.

Alternative Standorte in städtebaulich integrierter Lage zur Berücksichtigung der Belange der vorrangigen Innenentwicklung sind im Nahbereich des Plangebietes in der erforderliche Größe nicht vorhanden bzw. derzeit nicht verfügbar. Zudem bietet das vorgesehene Grundstück insbesondere aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung eine wesentliche Voraussetzung für das geplante Vorhaben.

Bei der Standortwahl sind neben den üblichen Anforderungen an ein geeignetes Grundstück (z. B. Größe, Zuschnitt und Verfügbarkeit und Erreichbarkeit) insbesondere die städtebaulichen Kriterien nach § 1 Absatz 7 BauGB in Abwägung zu stellen. Für die vorliegende Standortentscheidung sind insbesondere maßgebend:

• die Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

• allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,

• die Belange des Umweltschutzes.

Der Standort hat sich aufgrund der vorstehenden bauleitplanerischen Zielsetzungen für die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorger“ als besonders geeignet erwiesen, da sinnvolle alternative Flächen für das Vorhaben nicht vorliegen.

6.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaße festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an das konkrete Bauvorhaben und sehen einen angemessenen `Spielraum´ vor, um bei der Realisierung einen flexiblen Rahmen zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nehmen Rücksicht auf den Charakter der benachbarten Baugebiete und die Ortsrandlage. Sie beachten die Grundsätze des flächensparenden Bauens in Kombination mit einer ökologisch sinnvollen, landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes.

6.5.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,4 berücksichtigt die Flächenansprüche des geplanten Einzelhandelsbetriebes. Sie ermöglichen eine dem Nutzungszweck und der örtlichen Lage entsprechende, angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke. Sie liegen im Rahmen der zulässigen Höchstwerte nach § 17 BauNVO.

Die Überschreitung der Grundfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) für Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundfläche (GR max.) von 5.700 m^2 zulässig. Die zulässige Grundfläche ergibt bezogen auf das Baugrundstück (Sondergebiet) umgerechnet eine GRZ von ca. 0,87. Dieser Wert überschreitet die Kappungsgrenze von 0,8. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO können weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Diese Überschreitung begründet sich mit dem für großflächigen Einzelhandel üblichen hohen Grad an Versiegelungen durch die erforderlichen Stellplätze und deren Zufahrten. Würden bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zusätzlich zum `eigentlichen Baugrundstück nach BauNVO´, auch die Flächen für grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen und die Flächen für das Regenrückhaltebeckens einbezogen, läge der Wert der Grundflächenzahl § 19 Abs. 4 BauNVO bei GRZ von rund 0,64. Insgesamt wird bei gleichzeitiger Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein ausreichender Freiflächenanteil für ausgleichende grünordnerische Maßnahmen zur Verfügung gestellt.

6.5.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung zur Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse mit einem Vollgeschossen berücksichtigt den üblichen Gebäudetypus von Lebensmittel-Discountern.

6.5.2 Gebäudehöhe

Aufgrund der relativ großen Gebäudelängen und -tiefen von Lebensmittel-Discountern können bei geneigten Dächern Gebäudehöhen erreicht werden, die das Orts- und Landschaftsbild unzulässig beeinträchtigen.

Daher wird zusätzlich zur festgesetzten höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse zur weiteren Präzisierung der Baukörper die max. Höhe der baulicher Anlagen GHmax mit 10 m über Bezugspunkt (73 m über NHN) festgesetzt. Ein Überschreiten der Höhenfestsetzung durch untergeordnete Aufbauten wie Schornsteine oder Antennenanlagen ist zulässig.

6.6 Bauweise Baugrenzen

Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Eine Begrenzung der Gebäudeabmessungen ergibt sich aus den festgelegten überbaubaren Flächen. Bei der offenen Bauweise sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Baugrenzen - Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstückflächen bestimmt, in denen die Errichtung der baulichen Anlagen zulässig ist. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an das vorliegende städtebaulich, architektonische Konzept des geplanten Einzelhandelsbetriebes. Das Baufenster befindet sich im Südosten des Sondergebietes und hält zu den Rändern einen Abstand von 5 m, um es durch Bepflanzung abschirmen zu lassen.

6.7 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Neben dem Hauptbaukörper für den Lebensmitteldiscounter sind Nebenanlagen, wie Stellplätze, Fahrgassen, Werbeanlagen, Boxen für Einkaufswagen etc. erforderlich. Hierzu wurde eine Fläche für Nebenanlagen nach § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB festgesetzt.

Stellplätze

Gemäß den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO sind für Verkaufsstätten i.S.d. §11 Abs.3 BauNVO ein Einstellplatz je 10-20 qm Verkaufsnutzfläche erforderlich. Der Einzelhandelsbetrieb ist ein klassischer Discounter, der keinen erhöhten Kundenverkehr nach sich ziehen wird, so dass zur erforderlichen Stellplatzermittlung 20 qm Verkaufsnutzfläche angesetzt werden können. Bei festgesetzten 1.200 qm Verkaufsfläche ergibt dies 60 Stellplätze. Im Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan Hofer - Ingenieurbüro für Bauwesen) sind 86 Stellplätze nachgewiesen. Die Anforderungen der o.g. Bestimmung wird also erfüllt.

6.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Discounters erfolgt über die „Hauptstraße“, die als ist als Landesstraße (L 647) klassifiziert ist. Die Zufahrt zum Discounter soll gegenüber der Straßeneinmündung des „Tränkenweges“ in die „Hauptstraße“ erfolgen.

Zur Bewertung der bestehenden und der zu erwartenden Verkehrssituation liegt eine Verkehrsuntersuchung[15] vor. Die Untersuchung bewertet den Abschnitt der Landesstraße im Bereich des Plangebietes im Status Quo 2017 und im Prognosejahr 2030.

15 Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsprojekt NORMA an der Hauptstraße in der Gemeinde Danndorf, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, August 2017,

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass werktäglich mit rund 1.300 Kfz Zu- und Abfahrten zum Discounter zu rechnen ist. Zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereichs sind folgende Maßnahmen notwendig. Im Kreuzungsbereich sind die Anlage von zwei neuen Linksabbiegespuren auf der Landesstraße und eine Ampelanlage erforderlich. Zudem sind Gehwegverlängerungen und die Errichtung von Bushaltestellen und eine zusätzliche Querungshilfe für den nicht motorisierten Verkehr wird im südlichen Knotenarm vorgesehen. Der vollsignalisierte Ausbau des Knotens einschließlich der Anlage von Fußgängerüberwegen in allen Armen bindet den geplanten Nahversorger verkehrsgerecht in das vorhandenen Straßen- und Wegenetz ein.

Die Straßenausbauplanung zum Ausbau des Kreuzungsbereichs hat das Ingenieurbüro Weinkopf erarbeitet.[16]

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel weist darauf hin, das ergänzend zur Straßenausbauplanung rechtzeitig vor Baubeginn, eine Vereinbarung gemäß § 34 Nieders. Straßengesetz (NStrG) abzuschließen ist.

Die vom Knotenausbau erfasste Fläche einschließlich der Nebenanlagen wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche hat sich gegenüber dem Ist-Zustand nach Süden erweitert, um den zusätzlichen Platzbedarf der erforderlichen Linkabbiegespuren, der Gehwegverlängerungen und der Bushaltestellen zu berücksichtigen. Des weiteren werden von der Straßenverkehrsfläche die Nebenanlagen zur Straßenentwässerung erfasst.

Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze

Mit dem Ausbau des Knotenbereichs wird im südlichen Knotenarm der „Hauptstraße“ eine Querungshilfe angeordnet. Im Zuge der Maßnahme soll die OD-Grenze um ca. 40 m vor die geplante Querungsstelle verlegt werden.

Die geplante Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze ist beim Landkreis Helmstedt zu beantragen und mit dem Land als Straßenbaulastträger ist eine Vereinbarung abzuschließen.

Bauverbotszone L 647 § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Mit der Verschiebung OD-Grenze geht auch die Verlagerung der Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG an der Landesstraße einher. Die 20 m breite Bauverbotszone entlang der freien Strecke, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, wird in der Planzeichnung und als textliche Festsetzung nachrichtlich übernommen.

Innerhalb der 20 m Bauverbotszone gem. § 24 NStrG dürfen Hochbauten jeder Art, auch genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Werbeanlagen nicht errichtet werden. Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO. In der Bauverbotszone dürfen nur bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze errichtet werden. Diese sind bei Bedarf vom Eigentümer zurückzubauen.

16 Umbau des Knotenpunktes und Errichtung eines Haltestellenpaares an der L647, WEINKOPF Ingenieure für Bauwesen GmbH, Helmstedt, 12. Dezember 2019

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt / Einfahrtsbereich

Die Zu- und Ausfahrt zum Lebensmitteldiscounter für Kunden und Anlieferungsfahrzeuge erfolgt von der Hauptstraße über den neuen südlichen Knotenarm. Außerhalb der geplanten Zufahrt wird entlang der südlichen Grenze der öffentlichen Straßenfläche Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um eine Beeinträchtigung des Verkehrs auszuschließen.

Sichtdreiecke

An Knotenpunkten sind für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer `freie´ Sichtfelder gem. RASt o6 Pkt. 6.3.9.3 vorzusehen. Die nachrichtlich übernommenen, zeichnerisch und textlichen festgesetzten Sichtfelder im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen zur Landesstraße 647 sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über OK der Straßenverkehrsfläche von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs freizuhalten. Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Die erforderlichen Sichtdreiecke liegen insgesamt in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Private Grundstücksfläche sind nicht betroffen.

6.9 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das auf den versiegelten Flächen des Sondergebietes anfallende Niederschlagswasser wird einem Regenrückhaltebecken innerhalb der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser zugeführt und von dort aus gedrosselt dem Vorfluter zugeleitet.

Die technischen Anforderungen an die Bauwerke zur Regenwasserrückhaltung sind im Rahmen des erforderlichen Genehmigungsverfahrens nach den Regelwerken der DWA (Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) nachzuweisen. Hierzu wurden bereits Unterlagen ausgearbeitet.[17]

6.10 Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 (1) Nr.24 BauGB

Aufgrund der ermittelten Lärmbeaufschlagung schutzwürdiger Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereichs durch Verkehrs- und Gewerbelärm ausgehend vom zu errichtenden NORMA-Markt mit angeschlossenem Backshop innerhalb des Bebauungsplangebietes „Sondergebiet Nahversorger“ sind folgende Festsetzungen aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich:

- Eine Nachtbelieferung des Lebensmittel-Discounters und der/s Bäckerei/Cafés in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr ist unzulässig.
- Für die Ausführung der Fahrbahnoberfläche der Fahrgassen des Kundenparkplatzes und des Marktvorplatzes ist offenporiger Asphalt oder Material mit mindestens gleichen lärmmindernden Eigenschaften zu verwenden.
- Wohnnutzungen, u.a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sind unzulässig.

17 Erläuterung: Vorbemessung Entwässerung, Büro Weinkopf - Ingenieure für Bauwesen GmbH, Helmstedt, Stand: 12/2019 (s. Anlage zum Vorhaben und Erschließungsplan Norma Danndorf)

Hinweis der Landwirtschaftskammer

Da das Vorhaben am Ortsrand geplant ist und der Geltungsbereich nach Süden und Osten hin an Ackerflächen grenzt, ist davon auszugehen, dass landwirtschaftliche Emissionen in Form von Stauben, Lärm und Gerüchen in das Plangebiet hineinreichen werden. Diese sind zu jeder Zeit als ortsüblich zu tolerieren.

6.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20, Nr. 25a+b und Abs.1a BauGB)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen zur Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Geltungsbereich A - Planinterne Kompensationsmaßnahmen

Östlich des Feldweges (Verbindung von der Hauptstraße (L647) zur Straße „Schützenplatz“) und südlich der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist eine selbstständig festgesetzte Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Größe von ca. 1.800 qm wie folgt festgesetzt.

Temporäres Kleingewässer mit einer Fläche von 700 m²

Auf der nördlich anliegenden Fläche wird ein Teich mit einer breiten Flachwasserzone und einem tieferen Bereich angelegt. Dieses Kleingewässer dient vor allem als Laichhabitat für Amphibien.

Ruderale Gras- und Staudenfluren mit einer Fläche von 300 m²

Ein Saum aus Stauden und Gräsern wird in einem Uferbereich des Teiches etabliert, um eine dauerhafte Besonnung eines Teilbereiches zu ermöglichen. Diese Flur wird 2 mal jährlich gemäht, um eine Verbuschung zu verhindern.

Gehölzpflanzungen um das temporäre Kleingewässer mit einer Fläche von 800 m²

Als Abschirmung zu den Randbereichen des entstandenen Habitats werden einheimische Laubgehölze gepflanzt. Auch ein Teil des Teichufers soll durch Gehölzpflanzungen beschattet werden.

Artenreicher Scherrasen mit einer Fläche von 1.300 m²

Innerhalb der öffentlichen Straßenfläche werden die neu anzulegenden Versickerungsmulden und -gräben, die nicht für die Verkehrsanlagen selbst in Anspruch genommen werden, mit artenreichem Scherrasen eingesät.

Geltungsbereich B - Externe Kompensationsmaßnahmen

Heckenpflanzung mit einer Fläche von 2.930 m²

In der Gemarkung Danndorf, Flur 8, Flurstück 543 ist im Süden eine ca. 11 m breite Hecke zu pflanzen. Die Fläche puffert den Naturraum zur Straße hin ab. Im östlichen Bereich wird eine 10 m breite Zufahrt zu den Ackerflächen freigehalten.

6.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

In einem 5 m breiten Pflanzstreifen am südwestlichen und am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine überlagernde Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Einbindung des Vorhabens in die Landschaft festgesetzt.

6.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Anlagen der Außenwerbung

Da Anlagen der Aufmerksamkeitssteigerung meist Bestandteil von Einzelhandelsbetrieben sind, wird eine textliche Festsetzung getroffen, welche die Gestaltung von Werbeanlagen in diesem Bebauungsplan regelt. Ermächtigungsgrundlage hierzu sind § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. §84 Abs.3 NBauO.

Zunächst regelt die textliche Festsetzung Nr. 6 generell die Ausgestaltung von Werbeanlagen: „Werbeanlagen sind im SO-Nahversorger zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 3026) sind nicht zulässig.“ So soll eine zu sehr aufmerksamkeitsgenerierende Gestalt der Werbeflächen vermieden werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 10 regelt unter anderem die Größe der zu errichtenden Werbeanlagen: „Im SO-Einzelhandel ist ein be- oder durchleuchteter Werbepylon (ohne Wechsellicht) von bis 7m Höhe und 4m Breite zulässig. Die Werbefläche darf dabei für jede sichtbare Richtung Werbefelder von zusammen ca.10 qm umfassen. An Einfahrten zum SO-Nahversorger sind Werbewegweiser mit einer Fläche von 0,50 m x 2,00 m zulässig. Ergänzende Werbeflächen an den Fassaden der Gebäude bis zur Traufkante bzw. dem oberen Abschluss der Attika bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um dem Lebensmitteldiscounter sachgerechte Werbung zu ermöglichen und andererseits die negativen Auswirkungen von Werbeanlagen zu mindern.

7. Hinweise aus der Sicht der Träger öffentlicher Belange

Landkreis Helmstedt

Belange des Denkmalschutzes

Bau- und Bodendenkmale sind weder innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes noch in dessen näherer Umgebung bekannt.

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, sind diese gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Gemeinde Danndorf oder der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Helmstedt anzuzeigen. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs.2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen/ wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten jedoch im Zuge der Bauarbeiten derartige Belastungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Helmstedt unverzüglich anzuzeigen.

Hinweise zum Kleingewässer

Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird ein temporäres Kleingewässer festgesetzt. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Die Lage dieses Gewässers geht aus den

Unterlagen nicht eindeutig hervor.

Straßenseitengraben

Mit der geplanten Straßenaufweitung für die Linksabbiegespuren, den Gehweg und die Bushaltestelle soll der südliche Straßenseitengraben der L 647 (Gewässer III. Ordnung) verlegt werden. Zusätzlich werden Verrohrungen für die Erschließungsstraße und den Fußweg erforderlich. Für die Verlegung und die Verrohrungen der Überfahrt bzw. des Überweges sind wasserrechtliche Genehmigungsverfahren erforderlich.

Gewässerrandstreifen

Zusätzlich bestehen wasserrechtliche Genehmigungsvorbehalte für bauliche Anlagen im Gewässerrandstreifen, z.B. für Werbepylone. Die entsprechende Unterhaltungsverordnung ist zu beachten.

Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Hinweise zu den noch vorhandenen Ackerzufahrten

Die noch vorhandenen Ackerzufahrten, die nicht mehr benötigt werden, sind zurückzubauen und der straßenbegleitende Graben wieder herzustellen.

Hinweise zur Verlegung des Straßenseitengrabens

Eine Beeinträchtigung der Entwässerungsanlage der Landesstraße ist auszuschließen. Für die erforderliche Verlegung des Straßenseitengrabens aufgrund des Knotenpunktausbaues, sind weitere Nachweise u.a. die Darstellung der Einzugsgebiete vorzulegen. Aus den Unterlagen geht nicht eindeutig hervor, ob es sich um eine Grabenverlegung oder eine Herstellung von Becken (Rückhalte-/Sickerbecken) handelt.

Hinweis auf die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009)

Für die Bereiche der freien Strecke (außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen) der Landesstraße ist der Grundsatz nach Nr. 3.1 der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) zu beachten. Danach ist auf neue Hindernisse zu verzichten. Dies ist bei der geplanten Bepflanzung zu beachten.

Hinweise zu Lärmschutzmaßnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Landesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

Hinweise zur Abstimmung und Ausarbeitung der Straßenplanung

Aufgrund der uns vorliegenden und noch nicht abschließend abgestimmten Planung vom 27.03.2019, kann nicht beurteilt werden, ob die im Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanentwurfes ausgewiesene Straßenverkehrsfläche für die weitere Planung und anschließende Umsetzung auskömmlich ist. Es liegen u.a. keine Schleppkurvenpläne vor und bei dem Bau der Querungshilfe ist der Flächenbedarf für den landwirtschaftlichen Verkehr gem. RASt zu berücksichtigen.

LBEG Landesamt für Bergbau-, Energie und Geologie

Bauwirtschaft

Im Untergrund der Planungsfläche liegen lösliche Gesteine aus dem Mittleren Keuper in einer Tiefe, in der durch Lösungsprozesse (irreguläre Auslaugung) lokal

Verkarstungserscheinungen auftreten können. Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsgebiet sowie in der Umgebung nicht bekannt.

Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich lokal setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um anthropogene Auffüllungen mit geringer bis großer Setzungsempfindlichkeit und geringen bis großen Setzungsdifferenzen aufgrund wechselnder Steifigkeiten.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Landwirtsch./Bodenschutz

Wie in den Unterlagen ausgeführt, sind für Teile des Plangebietes Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte_8.pdf) ausgewiesen. Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver unter https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=6htDINt eingesehen werden. Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind diese Standorte von besonderer Bedeutung. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen.

Entsprechend den Daten des LBEG sind die Böden zudem empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver unter https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=1Mm7ufDp). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

Es wird begrüßt, dass bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaß-nahmen getroffen werden (VM2). Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergänzen wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten weitere DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen

durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte.

Landwirtschaftskammer

Der überplante Ackerfläche ist dräniert. Um die Aufrechterhaltung der Flächenentwässerung auf dem verbleibenden Acker weiterhin zu gewährleisten, ist es erforderlich die Dränagestränge vor dem Geltungsbereich abzufangen, umzuleiten und an wieder an die Vorflut anzuschließen.

Da das Vorhaben am Ortsrand geplant ist und der Geltungsbereich nach Süden und Osten hin an Ackerflächen grenzt, ist davon auszugehen, dass landwirtschaftliche Emissionen in Form von Stauben, Lärm und Gerüchen in das Plangebiet hineinreichen werden. Diese sind zu jeder Zeit als ortsüblich zu tolerieren.

Der Geltungsbereich soll im Westen und Süden durch Pflanzmaßnahmen eingegrünt werden, um den Eingriff teilweise auszugleichen. Hinsichtlich dieser Anpflanzungen weisen wir darauf hin, dass bei der Anlage ein ausreichender Abstand zu den umliegenden Ackerflächen sowie den nordwestlich verlaufenden Grasweg einzuhalten ist. Dadurch soll eine Erschwernis in der Passierbarkeit des Weges sowie in der Flächenbewirtschaftung vermieden werden. Ebenso sind regelmäßige Rückschnitte zur Pflege der Anpflanzungen durchzuführen, durch die o.g. Erschwernisse ebenso verhindert werden sollen.

Bezüglich des oben angesprochenen angrenzenden Grasweges ist anzumerken, dass dieser der Erschließung der nachliegenden Ackerflächen dient. Deshalb ist der Weg zu jeder Zeit für landwirtschaftlichen Verkehr freizuhalten. Einschränkungen in der Passierbarkeit durch Baumaßnahmen oder im Zusammenhang mit Kundenverkehr des Marktes sind nicht hinnehmbar und unbedingt zu vermeiden.

LSW Netz GmbH & Co. KG

Je nach Elektrizitätsbedarf des Verbrauchermarktes wird die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich.

Der erforderlichen Stationsstandort wird ggf. mit dem Investor abgestimmt.

Munitionsbelastung

Der Gemeinde Danndorf liegen für das Plangebiet keine Informationen über eine Munitionsbelastung vor.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

8. Bodenordnung / Kosten

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die für den Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlichen Flächen werden von einem Vorhabenträger erworben. Die für die Umsetzung der Planung anfallenden Kosten für z.B. Tiefbaumaßnahmen werden vor dem Satzungsbeschluss über einen Durchführungsvertrag abgesichert.

9. Flächenbilanz

Geltungsbereich A

Sondergebiet Einzelhandel	6.525 qm	48,4 %
Straßenverkehrsfläche - öffentlich	4.591 qm	34,0 %
Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung	583 qm	4,3 %
Flächen zum Ausgleich	1.789 qm	13,3 %
Gesamt	13.488 qm	100,0 %

Geltungsbereich B

Flächen zum Ausgleich	2.930 qm
Fläche Geltungsbereiche A + B	**16.418 qm**

10. Bauleitplanverfahren

Beschlüsse, Bauleitplanverfahren	Datum	Frist
Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB (Rat)	10.12.2015	
Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB	28.11.2018	29.11. bis 06.12.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB	16.11.2018	19.12.2018
Erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB		15.07. bis 07.08.2020
Erneute Frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB	03.07.2020	bis 07.08.2020
Auslegungsbeschluss § 3 (2) BauGB		
Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB		
Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB		
Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB		
Rechtskraft § 10 (3) BauGB (Bekanntmachung Amtsblatt)		

11. Bauleitplanverfahren - Abwägung

Das Ergebnis der Abwägung wird nach Abschluss der Planverfahren ergänzt.

12. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der Begründung hat mit dem zugehörigen Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs.2 BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Sitzung am _____ durch den Rat der Gemeinde Danndorf unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren beschlossen.

Danndorf, den _____

_____
Gemeindedirektor

13. Umweltbericht (Anhang)