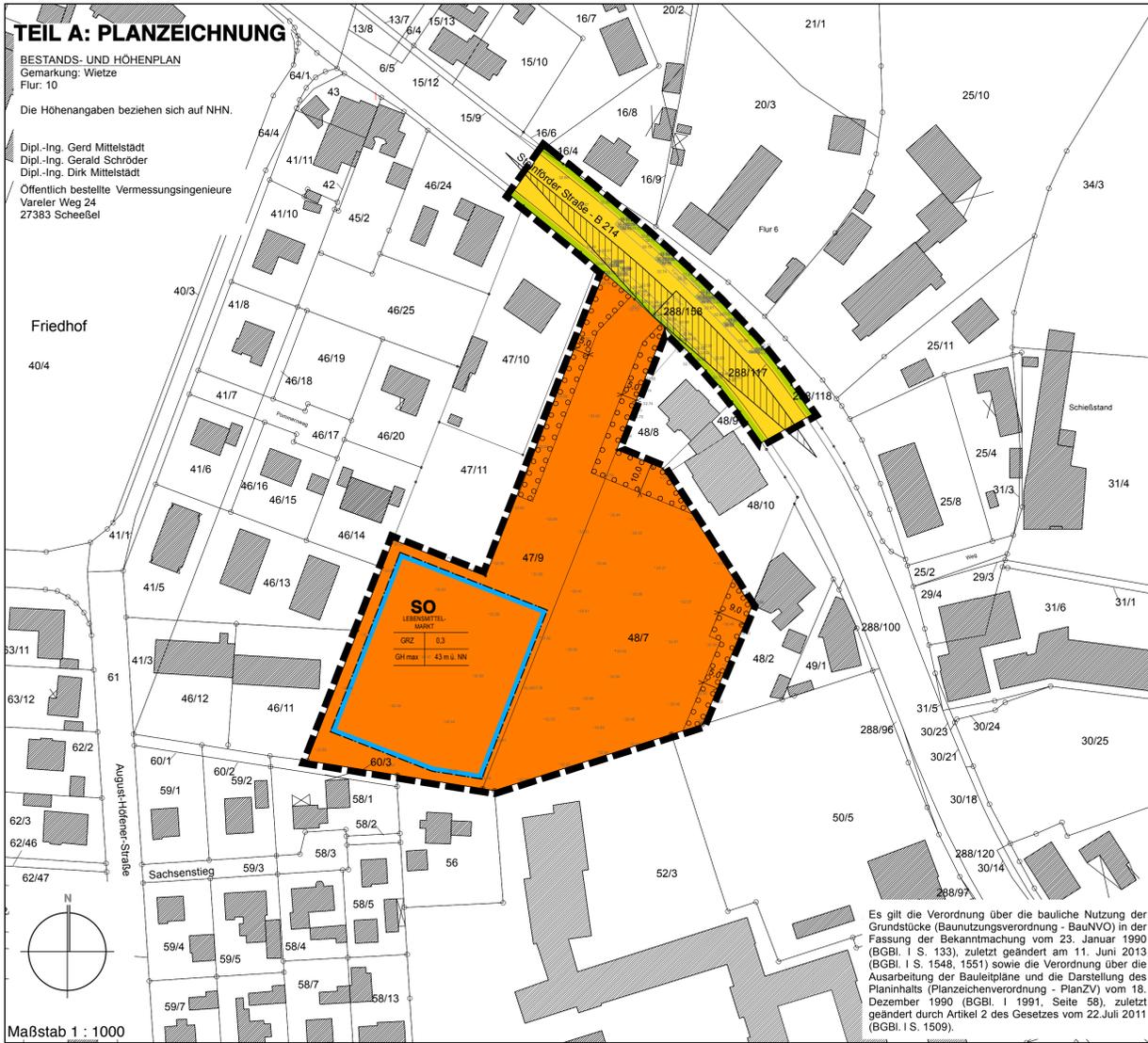


BEBAUUNGSPLAN WIETZE NR. 27



TEIL A: PLANZEICHNUNG

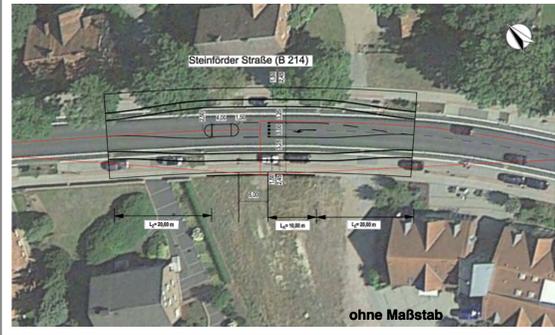
BESTANDS- UND HÖHENPLAN
Gemarkung: Wietze
Flur: 10
Die Höhenangaben beziehen sich auf NHN.
Dipl.-Ing. Gerd Mittelstädt
Dipl.-Ing. Gerald Schröder
Dipl.-Ing. Dirk Mittelstädt
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Vareler Weg 24
27383 Scheeßel

Friedhof

Maßstab 1 : 1000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Darstellung gemäß Vorplanung Verkehr



TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Die Art der Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt festgesetzt. Im Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.550 qm einschließlich Backshop zulässig. Im Lebensmittelmarkt dürfen auf max. 20% der Verkaufsfläche auch andere Waren außer Lebensmittel angeboten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

Im Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis max. 0,8 zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben.

4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" sind Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 14 BauGB)

5.1 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf der Fläche des Sondergebietes zu versickern.

5.2 In dem Sondergebiet ist das auf Fahrwegen und Stellplatzflächen anfallende Oberflächenwasser zu sammeln und über eine belebte Oberbodenzone zu versickern. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und im Bereich der Stellplatzanlage sind sickerfähige Rasenmulden auszubilden.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 In dem Sondergebiet sind im Bereich der Stellplätze insgesamt 12 Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 16 - 18 cm einschließlich Baumverankerung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Baumscheiben in Asphalt- und Pflasterflächen sind die Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 9 m² anzulegen.

6.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind insgesamt 20 klein- bis mittelkronige Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 14 - 16 cm einschließlich Baumverankerung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzlich sind auf mindestens 25 % der Flächen standortheimische Stäucher, zweimal verpflanzt, in einer Höhe von 60-100 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste

Größere Bäume (1. Größenordnung)	Stäucher	
Stiel-Eiche	Quercus robur	Sambucus nigra
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	Cornus sanguinea
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Rosa canina
Winter-Linde	Tilia cordata	Euonymus europaeus
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Prunus spinosa
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Cornus mas
Esche	Fraxinus excelsior	Corylus avellana
	Haselnuß	Lonicera xylosteum
	Heckenkirsche	Ligustrum vulgare
	Liguster	Crataegus laevigata
	Weißdorn	Viburnum opulus
	Carpinus betulus	Salix caprea
	Acer campestre	Ligustrum vulgare
	Betula pendula	Crataegus laevigata
	Sorbus aucuparia	Viburnum opulus
		Ligustrum vulgare
Klein- bis mittelkronige Bäume		
Dorn-Arten	Crataegus	
Hainbuche	Carpinus	
Ahorn	Acer	

7. Sichtdreieck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In dem in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreieck sind bauliche Anlagen unzulässig. Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,80 m oberhalb der davorliegenden Fahrbahnhöhe nicht überschreiten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 30.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wietze, den 18.11.2014
Siegelt
gez. Wolfgang Klußmann
Bürgermeister

Planunterlage

Der katastermäßige Bestand am 18.02.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Scheeßel, den 10.11.2014
Siegelt
gez. Gerald Schröder
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 30.07.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.08.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 21.08.2014 bis 22.09.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wietze, den 18.11.2014
Siegelt
gez. Wolfgang Klußmann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.10.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, den 18.11.2014
Siegelt
gez. Wolfgang Klußmann
Bürgermeister

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Evers & Küssner | Stadtplaner
Christian Evers & Ulf Küssner GbR
Ferdinand-Bett-Str. 7 b
20099 Hamburg
Fax 2576737-9

Hamburg, den 05.11.2014
Siegelt
gez. Christian Evers

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 21.11.2014 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 21.11.2014 in Kraft getreten.

Wietze, den 21.11.2014
Siegelt
gez. Wolfgang Klußmann
Bürgermeister

Verletzung vom Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Wietze, den
Siegelt
Wolfgang Klußmann
(Bürgermeister)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
-LEBENSMITTELMARKT-

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

SO
LEBENSMITTEL-
MARKT
GRZ 0,3
GH max 43 m ü. NN

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

GH max 43 m ü. NN Gebäudehöhe bezogen auf NHN, als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

a Baugrenze (§ 23 BauNVO)
abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (Sichtdreieck)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenverkehrsfläche
— Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

○ ○ ○ ○ Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

II. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

■ Vorhandene Gebäude

○ Vorhandene Flurstücksgrenze

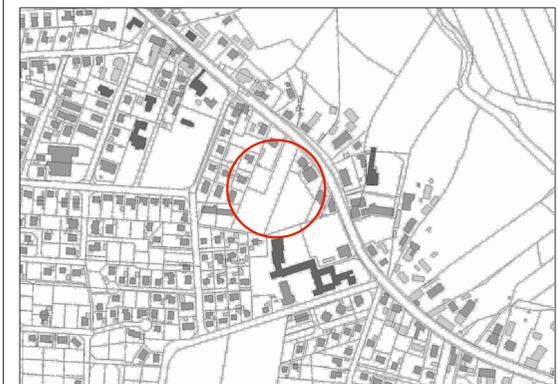
z.B. 27 Flurstücksbezeichnung

32.44 Geländepunkt mit Höhe in Meter über Normalnull

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. I S. 46) und des § 94 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wietze diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Westlich der Schule", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird hiemit ausfertigt. Der Inhalt stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 23.10.2014 überein.

Wietze, den 18.11.2014
Siegelt
gez. Wolfgang Klußmann
Bürgermeister



Übersichtsplan M 1:5.000

WIETZE

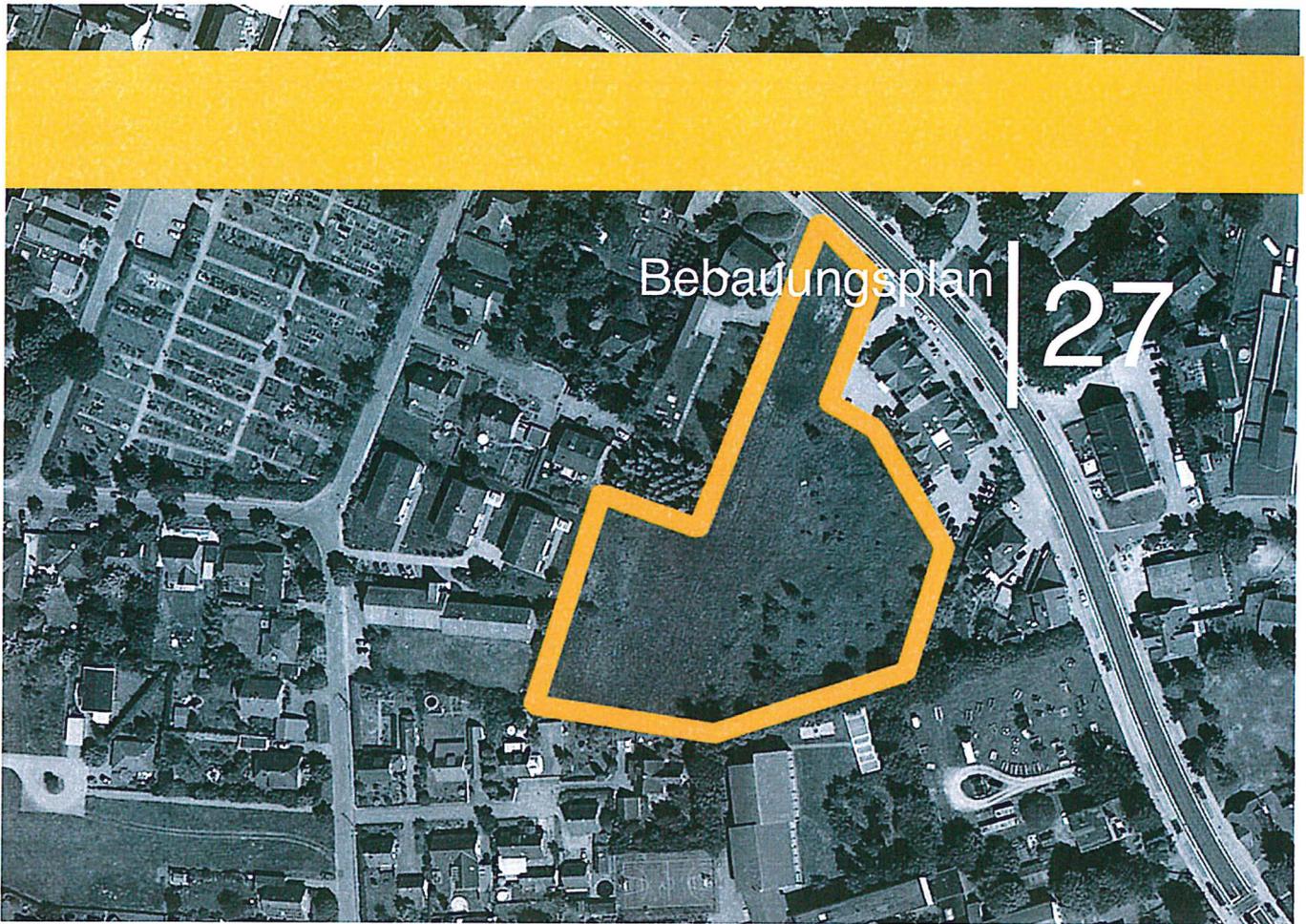
BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "Westlich der Schule"



für den Bereich
südlich Steinförder Straße

Stand: Abschrift
Datum: 27.11.2014

Planungsbüro: **Evers & Küssner | Stadtplaner**



Gemeinde Wietze

„Westlich der Schule“ für den Bereich südlich Steinförder Straße

für Flächen der Flurstücke 47/9 und 48/7 sowie Teile der Flurstücke 288/154, 288/17, 288/158 und 16/4, Flur 10, Gemarkung Wietze

Abschrift, 27.11.2014

**Evers & | Stadt
Küssner | Planer**

Christian Evers & Ulf Küssner GbR

Ferdinand-Beit-Straße 7b

20099 Hamburg

Fon 25776737-0

Fax 25776737-9

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Lage im Gemeindegebiet.....	4
1.2	Anlass und Ziele der Planung.....	4
1.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	4
1.4	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
1.5	Vorhandene Bebauungspläne	5
1.6	Ziele der Raumordnung	5
1.7	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
1.8	Gemeindeentwicklungsplan.....	5
1.9	Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wietze (2013) / Verträglichkeitsanalyse (2014)	6
1.10	Planerarbeitung, Untersuchungen	9
2	RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN	10
2.1	Bodenverhältnisse, Höhenlage und Altlasten	10
2.2	Nutzungen im Plangebiet.....	10
2.3	Zustand von Natur und Landschaft.....	10
3	INHALT DER PLANUNG / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	10
3.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	10
3.2	Art der baulichen Nutzung	11
3.3	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4	Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.5	Bauweise	13
3.6	Werbeanlagen	13
3.7	Straßenverkehrsfläche / Erschließung.....	14
3.8	Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung, Regenwasserrückhaltung	16
3.9	Immissionsschutz	17
3.10	Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
3.11	Städtebauliche Werte	18
4	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	18
4.1	Maßnahmen – Kosten – Finanzierung.....	18
5	ABWÄGUNG	18
6	VERFAHRENSVERMERKE	20
A	ANHANG: VORPRÜFUNG ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	21
B	ANHANG: BEITRAG ZUR BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	21

1 Allgemeines

1.1 Lage im Gemeindegebiet

Die Gemeinde Wietze besteht aus den Ortsteilen Wietze, Jeverßen, Hornborstel und Wieckenberg. Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Ortsteils Wietze und hat eine Größe von ca. 1,1 ha. Es liegt südwestlich der Steinförder Straße (B214) und östlich der August-Höfener-Straße.

Die B214 stellt die Verbindung von Wietze mit seinen Ortsteilen sowie die direkte Anbindung nach Celle (ca. 15 km) und zur BAB A7 Anschlussstelle Buchholz (ca. 10 km) dar.

1.2 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Wietze beabsichtigt im Ortskern der Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen. Grundsätzlich verfügt die Gemeinde Wietze über eine ausreichende Ausstattung im Bereich Lebensmittel sowohl im Discountersegment als auch im Bereich der Vollsortimenter. Im Dezember 2013 musste jedoch ein REWE-Vollsortimenter am Ortseingang von Wietze in nicht-integrierter Lage schließen, da dieser zum einen auf Grund der unattraktiven Lage, zum anderen auf Grund einer für den heutigen Bedarf zu geringen Größe nicht mehr konkurrenzfähig war.

Der gleiche Betreiber möchte sich nun im Ortskern mit einer größeren Verkaufsfläche wieder in Wietze ansiedeln. Dies stimmt mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Wietze überein, den Ortskern zu stärken und weiter zu entwickeln.

Die Gemeinde Wietze beabsichtigt mit der Planaufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiederansiedlung des Vollsortimenters in integrierter Lage im Ortskern zu schaffen und damit zur Weiterentwicklung eines Zentralen Versorgungsbereiches und zur Bildung eines Ortskerns beizutragen.

1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Für die Umsetzung der geplanten Einzelhandelsnutzung sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die hierfür bestehenden Anwendungskriterien sind erfüllt, wenn

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- in ihm die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m² beträgt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, bestehen.

Die genannten Anwendungskriterien sind erfüllt. Der Bebauungsplan Nr. 27 dient der Nachverdichtung und der Innenentwicklung im Sinne der Schaffung eines Ortskerns. Die festgesetzte zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m². Eine für die vorgesehene Einzelhandelsnutzung durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 6 des Landesgesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Niedersachsen (NUVPG) kam zu dem Ergebnis, dass in Folge der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Für den Bebauungsplan wurde zur Berücksichtigung der Umweltbelange ein gesonderter Fachbeitrag erarbeitet, der dieser Begründung als Anlage beigelegt ist (Anhang B: „Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange“).

1.4 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Bis auf die Zufahrt von der Steinförder Straße ist das Plangebiet von Bebauung umschlossen und besteht aus den rückwärtig liegenden Flurstücken 48/7 und 47/9, die zur Zeit brach liegen, sowie Teilen der Straßenflurstücke 288/154, 288/17, 288/158 und 16/4 in einer Ausdehnung von ca. 50 m nordwestlich und südöstlich der neu auszubildenden Zufahrt. Westlich und südwestlich schließt sich die Wohnbebauung an der August-Höfener-Straße an, nördlich befinden sich kleinere Einzelhandelsnutzungen, eine Apotheke und mehrere Dienstleistungen an der Steinförder Straße, südöstlich befinden sich zudem die Grundschule und die Oberschule Winsen (Aller) mit der Außenstelle Wietze.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5 Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Für die Bebauung in der Umgebung bestehen ebenfalls überwiegend keine Bebauungspläne. Nur südlich des Flurstücks 48/7 grenzt der bebauungsplan „Darre-Erweiterung Rathe“ an. Bei dem Plangebiet und seiner Umgebung handelt es sich folglich überwiegend um Flächen im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Im Gemeindeentwicklungsplan ist das Plangebiet als Siedlungsbereich mit dem Zusatz „geplanter B-Plan überwiegend Mischbebauung“ dargestellt.

1.6 Ziele der Raumordnung

Gemäß Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2008, Fortschreibung 2012) sind Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. In den Grundzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Die Grundzentren werden in den jeweiligen regionalen Raumordnungsprogrammen festgelegt.

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Celle (2005) ist die Gemeinde Wietze als Grundzentrum festgelegt.

Nördlich der B 214 im Bereich des Flusses Wietze, befindet sich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft, überlagert mit einem Vorsorgegebiet für Erholung.

Entsprechend der grundzentralen Funktion soll die Gemeinde Wietze zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitstellen.

Die Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit erfolgte im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung¹ zum Vorhaben und wird in Punkt 1.9 der Begründung wiedergegeben.

1.7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze stellt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 dar. Diese Darstellung ist nicht mehr mit den Planungszielen der Gemeinde Wietze vereinbar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.8 Gemeindeentwicklungsplan

Der Gemeindeentwicklungsplan beschreibt in seinem Entwicklungskonzept für den Kernort Wietze das Ziel, das Grundzentrum in seiner Versorgungssituation zu stärken und den zentralen Bereich entlang der B 214 grundsätzlich zu erhalten und zu entwickeln.

¹ Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in der Gemeinde Wietze, Mai 2014, CIMA Beratung + Management GmbH

1.9 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wietze (2013) / Verträglichkeitsanalyse (2014)

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wietze legt dar, dass der Kernort Wietze nicht über ein historisch gewachsenes Zentrum verfügt und gleichzeitig auch über keinen Bereich, der die Anforderungen an einen Zentralen Versorgungsbereich erfüllt. Im Rahmen der Konzepterstellung wurde jedoch der Bereich des Kernortes abgegrenzt, der über das größte Potential für die Entwicklung zu einem vollwertigen, attraktiven Zentralen Versorgungsbereich verfügt. Gleichzeitig wurde das Ziel definiert, die Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches gezielt zu fördern und mindestens einen großflächigen Lebensmittelmarkt innerhalb des Versorgungsbereiches anzusiedeln. Das Einzelhandelskonzept benennt hierfür insgesamt drei mögliche Entwicklungsflächen, an denen die Ansiedlung von Einzelhandel zur Stärkung des Ortskerns und zur Ergänzung des momentan noch als perspektivisch bezeichneten Zentralen Versorgungsbereichs maßgeblich beitragen würde. Der Vorhabenstandort befindet sich auf der Potentialfläche „Ortsmitte“. Diese ist gemäß Einzelhandelskonzept optimal für eine Ansiedlung von nahversorgungs-zentrenrelevanten Sortimenten geeignet und die priorisierte Fläche, da sie zentral in dem zu entwickelnden Bereich liegt und sich u.a. auch insbesondere für die Verlagerung eines großflächigen Lebensmittelmarkts eignet.

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts wurde ein Verträglichkeitsgutachten (2014) zum Vorhaben erarbeitet. Das Gutachten berücksichtigt den geplanten Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.550 m² einschließlich eines Backshops.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass es sich aufgrund der Betriebsaufgabe des REWE am Ortsrand im Dezember 2013 um ein Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben eines Lebensmittelmarktes handelt, bei dem klassischer Weise nur die Erweiterungsfläche betrachtet werden würde. Da jedoch ein gewisser Zeitraum zwischen der Schließung des Marktes am Altstandort und der Ansiedlung am Neustandort liegt, legt die Verträglichkeitsuntersuchung die gesamte geplante Neuverkaufsfläche zu Grunde.

Zurzeit steht das Gebäude des ehemaligen REWE am Altstandort noch leer. Eine Nachbesetzung dieses nicht-integrierten Standortes ist gemäß Einzelhandelskonzept nicht erwünscht, kann jedoch auf Grund des bestehenden Baurechts nicht ausgeschlossen werden. Der Gutachter schätzt die Chancen für eine Nachbesetzung in Form eines klassischen Discounters oder Vollsortimenter jedoch als äußerst unwahrscheinlich ein. Gründe hierfür sind u.a. die Dimensionierung der Verkaufsfläche, der allgemeine Zustand des Ladenlokals, die bereits vorhandene Anbieterstruktur in Wietze und die bestehende Wettbewerbssituation. Da auch die Form einer möglichen Nachnutzung nicht einzugrenzen ist, berücksichtigt das Gutachten keine Neubesetzung des Altstandortes.

Handelszentralität und Umsatzumverteilung

Gemeinde Wietze (Lebensmittel und Reformwaren)

Die Gemeinde Wietze verfügt aktuell über eine Handelszentralität im periodischen Bereich von ca. 88 %. Im Hauptsortiment des Vorhabens, Lebensmittel und Reformwaren, liegt die Zentralität ebenfalls bei 88%. Dies bedeutet, dass zurzeit Kaufkraft aus Wietze (Einzugsgebiet) in andere Städte und Gemeinden (Untersuchungsgebiet) abfließt, die auch nicht durch Kaufkraftzuflüsse aus dem Marktgebiet kompensiert werden können. Das Vorhaben wird demnach Auswirkungen auch außerhalb des Einzugsgebietes der Gemeinde Wietze haben und zu Umsatzumverteilungen führen. Das Gutachten untersucht deshalb ein größeres Untersuchungsgebiet.

Hinsichtlich der möglichen Umsatzumverteilungen im Segment Lebensmittel, Reformwaren wurden die Auswirkungen auf die Gemeinde Wietze sowie die folgenden zentralen Orte untersucht: Gemeinde Hambühren, Gemeinde Schwarmstedt und Gemeinde Winsen (Aller).

In der Gemeinde Wietze liegt die zu erwartende Umverteilungsquote für den perspektivischen Zentralen Versorgungsbereich „Ortskern“ bei ca. 5,2 % und damit weit unter der abwägungsrelevanten Schwelle. Zudem liegt der Vorhabenstandort selbst in diesem Bereich und erfüllt damit die Vorgabe des Einzelhandelskonzeptes zur Ansiedlung mindestens eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Zentralen Versorgungsbereich. Der Lebensmittelmarkt übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion im Zentralen Versorgungsbereich und kann eine entsprechende Sogwirkung entfalten, die für die Funktion des Ortszentrums zentral ist, da sie sich sowohl auf die bereits vorhandenen Geschäfte, aber auch auf zusätzliche Ansiedlungen positiv auswirken kann. Die Ansiedlung des Vollversorgers im Plangebiet trägt somit laut Verträglichkeitsgutachten zur positiven Entwicklung und Stärkung des gesamten Ortszentrums bei und entspricht damit einer Zielformulierung des Einzelhandelskonzeptes.

Die Umsatzumverteilungsquote für „Sonstige Lagen“ der Gemeinde Wietze liegt mit 27,7 % weit über der sogenannten Hindernisschwelle. Betroffen hiervon sind insbesondere die weiteren Lebensmittelmärkte. Eine Verschärfung des Wettbewerbs ist bei Umsetzung des Vorhabens zu erwarten, Einzelbetriebsschließungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Auf der anderen Seite besteht die Möglichkeit, dass die erhöhte Konkurrenzsituation zur Verbesserung des Angebotes und Neupositionierung der Bestandsmärkte und damit zu einer Erhöhung der Qualität der Warenangebote führen kann.

Die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist jedoch baurechtlich nicht relevant. Dies wäre nur der Fall, wenn die Umverteilungen sogenannte „städtebauliche Effekte“ nach sich ziehen, d.h. Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen wie die Verödung eines Ortszentrums oder die Unterversorgung der Bevölkerung. Da es sich bei den betroffenen Betrieben in „sonstigen Lagen“ ausschließlich um Solitärstandorte handelt, denen nicht die städtebauliche Schutzfunktion eines Zentralen Versorgungsbereiches zukommt, sind solche Effekte nicht zu erwarten. Das Gutachten geht vielmehr davon aus, dass auf Grund der Vielzahl der Anbieter selbst im Falle der Schließung eines bestehenden Marktes die Versorgung der Bevölkerung weiterhin gewährleistet ist.

Der geplante Standort bietet eine attraktive Möglichkeit der Grundversorgung in zentraler Lage – lediglich die Flächenabdeckung von Wohngebieten könnte sich mit einer Betriebsschließung geringfügig verschlechtern.

Bei Realisierung des Planvorhabens könnte ein Teil der eigenen Kaufkraft (wieder) vor Ort gebunden werden, die derzeit – z.T. auch seit der REWE-Schließung Ende 2013 – auf Konkurrenzstandorte im Umland orientiert ist. Bei einer Ergänzung des Bestandes durch das Vorhaben, würde die Zentralität von 88% auf 102 % steigen. Wietze würde in seiner grundzentralen Funktion gestärkt und könnte dieser im Bereich Lebensmittel/Reformwaren umfassend nachkommen.

Die Schließung eines Marktes hätte demnach wiederum einen Rückgang der Handelszentralität zur Folge. Der Gutachter geht jedoch davon aus, dass ein Großteil des Umsatzes durch das Planvorhaben und weitere in Wietze ansässige Betriebe gebunden werden würde und voraussichtlich mit keinen gravierenden Rückgängen hinsichtlich der Zentralität zu rechnen sei.

Gemeinde Wietze (Umverteilung Drogerie und Parfümwaren)

Drogerie- und Parfümwaren gelten als Randsortiment des geplanten Vollsortimenters. Die Umverteilungsquoten innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches liegen unterhalb der Nachweisgrenze. In den „sonstigen Lagen“ wird eine recht hohe Umverteilungsquote von 20,3 % erwartet. Insbesondere betroffen wären der vorhandene Rossmann und die weiteren Lebensmittelanbieter (Randsortimente). Hier lässt sich jedoch die gleiche abwägende Argumentation wie im Bereich der Lebensmittel anführen (siehe oben) .

Gemeinde Wietze (sonstige vorhabenrelevante Randsortimente)

Bei den übrigen vorhabenrelevanten Randsortimenten (periodischer und aperiodischer Bedarf) geht der Gutachter sowohl im Ortskern als auch in den „sonstigen Lagen“ von unbedenklichen Umsatzumverteilungen aus, zumal ausschließlich Randsortimente betroffen sind.

Übriges Untersuchungsgebiet

Im übrigen Untersuchungsgebiet bleiben die Umsatzumverteilungsquoten für den vorhabenrelevanten periodischen und aperiodischen Bedarf deutlich hinter dem Abwägungsschwellenwert von 10 % zurück. Zusammenfassend ist im übrigen Untersuchungsgebiet nicht mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen. Das Planvorhaben ist auf regionaler Ebene als verträglich zu bewerten.

Raumordnerische Verträglichkeit

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde ebenfalls die Raumordnerische Verträglichkeit gemäß LROP (2008) und RROP (2005) geprüft und das Ergebnis hier wiedergegeben:

Kongruenzgebot

„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot).“ (2.3 03 Satz 1 LROP)

Der Vorhabenstandort, an dem die Ansiedlung des großflächigen Betriebes angedacht ist, befindet sich in der Gemeinde Wietze. Der Gemeinde kommt als Grundzentrum der Versorgungsauftrag für das gesamte Gemeindegebiet Wietze zu. Sie hat damit die Aufgabe, der Bevölkerung ein umfassendes Angebot an Gütern des periodischen Bedarfsbereiches bereitzustellen. Das Einzugsgebiet des Planvorhabens wird sich maßgeblich auf die Gemeinde Wietze beschränken, da in praktisch allen umliegenden Grundzentren ein umfassendes eigenes Angebot an Anbietern des periodischen Bedarfs vorhanden ist.

Dementsprechend ist das Vorhaben kongruent zu erachten.

Konzentrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (2.3 03 Satz 5 LROP)

„Das Konzentrationsgebot ist erfüllt, wenn sich der Standort eines Einzelhandelsgroßprojektes innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes befindet. Dabei ist nicht ausschließlich auf den baulichen Bestand abzustellen, sondern es sind auch die sich im Rahmen der Flächennutzungsplanung verdichteten Zielvorstellungen der Gemeinde zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Zentralen Ortes zu Grunde zu legen.“ (Begründung zu 2.3 03 Satz 5 LROP).

Der Vorhabenstandort des großflächigen Planvorhabens befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs der Gemeinde Wietze. Außerdem handelt es sich bei Wietze um ein Grundzentrum und damit um einen Zentralen Ort.

Das Planvorhaben steht mit dem Konzentrationsgebot im Einklang.

Integrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innerstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ (2.3 03 Sätze 6 und 7 LROP)

„Städtebaulich integrierte Lagen stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. [...]

Der Vorhabenstandort liegt in siedlungsstrukturell integrierter Lage und befindet sich innerhalb des geplanten Zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Wietze. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Bushaltestelle „Alter Bahnhof Wietze“ in fußläufiger Entfernung (rd. 300 m nordwestlich).

Dementsprechend wird das raumordnerische Integrationsgebot eingehalten.

Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen.“ (LROP 2.3 03 Satz 17)

„Die Ausweisung neuer Flächen für großflächigen Einzelhandel erfordert im Sinne der Sicherung und Entwicklung regional- und stadtverträglicher Versorgungsstrukturen Abstimmung im regionalen bzw. überregionalen Rahmen. Aufgabe der Regionalplanung ist es, solche Flächenausweisungen hinsichtlich Umfang und räumlicher Lage auf ihre Auswirkungen zu überprüfen und auf eine raum- und strukturverträgliche Standort- und Flächenplanung sowie eine hinreichende interkommunale Abstimmung hinzuwirken.“ (Begründung zu 2.3 03 Satz 17 LROP)

Im Rahmen der Bauleitplanung findet für das Vorhaben eine Beteiligung der Nachbarkommunen im üblichen Rahmen statt.

Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen kann das Abstimmungsgebot eingehalten werden.

Beeinträchtigerungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (2.3 03 Satz 19 LROP)

Zur Beurteilung des Beeinträchtigerungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt. Im Ergebnis konnte keine Beeinträchtigerung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche der betroffenen Städte und Gemeinden festgestellt werden. In Wietze selbst könnte der Lebensmittelmarkt mit 1.550 m² Verkaufsfläche (einschl. Backshop) zwar zu Betriebsschließungen im Lebensmittelbereich führen, ein Wegbrechen der Nahversorgung stünde damit jedoch nicht in Verbindung. Vielmehr würde die Ansiedlung sogar zu einer Entwicklung und Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches „Ortskern“ beitragen.

Das Planvorhaben steht mit dem Beeinträchtigerungsverbot im Einklang.

Zusammenfassung

Die Verkaufsflächen und die Sortimente des Vorhabens entsprechen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Gemeinde Wietze (Kongruenzgebot). Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets der Gemeinde Wietze (Konzentrationsgebot). Der Standort befindet sich in siedlungsstrukturell integrierter Lage und innerhalb des geplanten Zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Wietze (Integrationsgebot). Ausgeglichene Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung werden nicht wesentlich beeinträchtigt (Beeinträchtigerungsverbot). Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Nachbarkommunen an der Planung beteiligt (Abstimmungsgebot).

Das Vorhaben entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

1.10 Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Dipl.-Ing. Mittelstädt und Schröder im Februar 2014 erstellte Planungsgrundlage im Maßstab 1:1.000. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt. Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplans wurden folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 5 NUVPG, April 2014, Mextorf Landschaftsplanung, Hessisch Oldendorf
- Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung, April 2014, Mextorf Landschaftsplanung, Hessisch Oldendorf
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Wietze, vom 17.09.2012, CIMA Beratung + Management GmbH, beschlossen durch die Ratsversammlung am 26.06.2013
- Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in der Gemeinde Wietze, Mai 2014, CIMA Beratung + Management GmbH
- Kurzstellungnahme zur Grundstücksentwässerung, vom 28.02.2014, Ing.-Büro Wolfgang Hölbling, Bordesholm
- Schalltechnische Untersuchung, vom April 2014, Ing.-Büro Goritzka Akustik, Leipzig
- Verkehrsgutachten zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums im Zuge der Steinförder Straße (B214), vom 14.04.2014, Ing.-Büro Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster
- Lageplan, April 2014, Architekturbüro Matzak, Winsen/Luhe

2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Bodenverhältnisse, Höhenlage und Altlasten

Die Geländehöhen betragen im Bereich der geplanten Zufahrt zur Stellplatzanlage am Fahrbahnrand der "Steinförder Straße" 32,55 m über Normalhöhennull (üNHN). Im Bereich des Plangebietes ist das Gelände relativ eben, die Geländehöhen betragen im Bereich des geplanten Marktes rd. 32,40 bis 32,80 m üNHN und fallen in nordöstliche Richtung auf ca. 32,30 m üNHN ab.

Im Januar 2014 wurden im Bereich des Plangebietes Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Im Bereich des geplanten Marktes ist der Baugrund überwiegend von Mutterboden und Sanden gekennzeichnet. Echtes Grundwasser wurde während der Bohrarbeiten in einer Tiefe von rd. 2,0 m angetroffen. Gemäß des Baugrundgutachtens ist eine Versickerung möglich.

Gemäß den der Gemeinde Wietze vorliegenden Daten sind im Plangebiet keine Flächen vorhanden, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG). Über schädliche Bodenbelastungen im Plangebiet liegen keine Informationen vor. Ein Gefährdungspotential besteht im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Mensch voraussichtlich nicht, da das Plangebiet zu fast 90% versiegelt werden wird. Altlasten sind nicht bekannt, eine grundstücksbezogene Altlastenrecherche ist jedoch nicht auszuschließen.

Soweit bei Baumaßnahmen schädliche Bodenverunreinigungen bzw. Hinweise darauf bekannt werden, ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Celle anzuzeigen und die weiteren Schritte mit ihr abzustimmen.

2.2 Nutzungen im Plangebiet

a) Bauliche Nutzung

Das Plangebiet ist frei von baulichen Anlagen und fast vollständig von Vegetation bedeckt.

b) Nutzung der Freiflächen

Die Freiflächen sind derzeit überwiegend ungenutzt. Im Norden wird eine kleine Teilfläche als Stellfläche genutzt. Nach Lage der Katasterdaten und Angaben der Gemeinde Wietze ist der Planbereich je etwa zur Hälfte als Landwirtschaftsfläche (westlicher Teil) und als Industrie- und Gewerbefläche (östlicher Teil) klassifiziert.

2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Zum Zustand von Natur und Landschaft vergleiche Anlage A „Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange“.

3 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

3.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Durch den Bebauungsplan Nr. 27 „Westlich der Schule“ soll die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht werden. Das Nutzungskonzept sieht den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.550 m² einschließlich eines Backshops vor.

Der Markt wird im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs im rückwärtigen Bereich des Grundstücks angeordnet. Die Stellplatzanlage mit ca. 130 Stellplätzen befindet sich östlich und nordöstlich des Marktes. An der südlichen Gebäudeseite des Lebensmittelmarktes wird die Anlieferung orientiert.

Die Erschließung der Stellplatzanlage für den Kundenverkehr sowie die Anlieferung des Marktes erfolgen über eine gemeinsame Zufahrt von der Steinförder Straße (B 214). Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind ausreichend dimensioniert, so dass die An- und Abfahrt des Lieferverkehrs ohne gesonderte Zu-/Abfahrten und ohne die Besucherverkehre zu beeinträchtigen möglich ist. Die Entladezone selbst wird eingehaust, um implizierte Lärmbelastigungen zu vermeiden.

Um den Lebensmittelmarkt angemessen in die Bestandsstruktur einzubinden, wird im Bereich der Zufahrt und am nordöstlichen Rand des Plangebietes ein Übergang zu den benachbarten Flächen durch Anpflanzungen geschaffen. An der südlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze befinden sich bereits ausgeprägte Baumbestände auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken.

Zur Wahrung des Ortsbildes werden die Dachform und die Materialauswahl im städtebaulichen Vertrag geregelt.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird den dargelegten Planungszielen entsprechend ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt:

„Die Art der Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt festgesetzt. Im Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.550 m² einschließlich Backshop zulässig. Im Lebensmittelmarkt dürfen auf max. 20% der Verkaufsfläche auch andere Waren außer Lebensmittel angeboten werden.“

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Ziele sind in dem Sondergebiet ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.550 m² einschließlich Backshop zulässig. Andere Nutzungen werden somit ausgeschlossen. Allerdings darf zur Schaffung von Synergieeffekten auch ein Backshop, als den Lebensmittelmarkt ergänzendes Angebot, errichtet werden. Wie heute üblich, bildet ein Backshop als untergeordnete Verkaufsstätte eine Funktionseinheit mit einem Lebensmittelmarkt, stellt ebenfalls einen wichtigen Baustein für die Nahversorgung dar und ermöglicht die umfassende Nahversorgung an einem Standort. Die Bündelung des Nahversorgungsangebots an einem Standort ist geeignet, die durch den Einkaufsverkehr entstehende Verkehrsbelastung zu minimieren. Eine weitere Konkretisierung der Betriebstypen erfolgt durch die Reglementierung des Warenangebots. Mindestens 80 % der Waren sollen dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Lebensmittel zugeordnet werden können. Hierdurch wird entsprechend der Zweckbestimmung des Sondergebiets die Einzelhandelskategorie näher definiert. Darüber hinaus wird die Möglichkeit eingeräumt, z.B. Drogerieartikel und Zeitschriften anzubieten. Der marktübliche Angebotsanteil von 20 % anderer Waren soll die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes sicherstellen. Ferner wird vor dem Hintergrund des demografischen Wandels berücksichtigt, dass eine wohnortnahe und gebündelte Grundversorgung mit sämtlichen Waren des periodischen Bedarfs für die mobilitätseingeschränkte Bevölkerung an Bedeutung gewinnt.

Die maximal zulässigen Verkaufsflächen weisen die für einen Vollsortimenter marktüblichen Größen auf. Im Einzelhandelssektor ist ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum zu erkennen. Es handelt sich bei dem Betrieb um großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Diese sind nur in hierfür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Die zulässige Verkaufsflächengröße soll die Konkurrenzfähigkeit des Betriebes und damit auch die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sichern. Größere Verkaufsflächen sind hingegen aus betrieblicher Sicht nicht erforderlich.

3.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Die innerhalb des Sondergebiets ausgewiesene überbaubare Fläche ermöglicht die Umsetzung eines zweckmäßigen Baukonzepts. Sie stellt sicher, dass der Baukörper im hinteren Grundstücksbereich angeordnet wird, so dass die Stellplatzanlage, auch wenn sie von der Steinförder Straße aus in zweiter Reihe liegt, bestmöglich eingesehen werden kann. Dies dient unter anderem der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Die dem Geschäftsgebäude östlich und nördlich vorgelagerten Flächen dienen zudem der Aufnahme erforderlicher Nebenanlagen (Aufstellbereich für Einkaufswagen und Fahrräder). Die Baugrenzen ermöglichen die Umsetzung des vorliegenden Baukonzepts, belassen aber für die noch ausstehende Entwurfsplanung ausreichende Spielräume für die Positionierung und Gestaltung des Baukörpers.

Die Baugrenzen bleiben im Norden, Westen und Süden mindestens 3 m hinter der Plangebietsgrenze zurück, so dass der bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestabstand von Gebäudekörpern zur Grundstücksgrenze von 3 m immer eingehalten werden muss.

Die Größe der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen ist so bemessen, dass ca. 130 Kfz-Stellplätze inkl. der erforderlichen Behindertenstellplätze mit den Zufahrten inklusive ausreichender Rückstauffläche untergebracht werden können. Es ist beabsichtigt, die Behindertenstellplätze direkt an

das Geschäftsgebäude angrenzend anzuordnen, um für mobilitätseingeschränkte Kunden einen möglichst kurzen Weg zu gewährleisten.

Die genaue Lage der Stellplätze soll nicht durch die Ausweisung von Stellplatzflächen fixiert werden, da auf diesen Flächen dann lediglich Stellplätze und nicht etwa auch Nebenanlagen oder andere Nutzungen realisiert werden könnten. Zudem soll nicht bereits in dieser frühen Planungsphase festgelegt werden, wo Stellplatzflächen und wo genau sich die angesichts der festgesetzten Grundflächenzahl erforderlichen unversiegelten Flächen befinden. Andererseits soll der Grundeigentümer jedoch die Gewissheit haben, auch außerhalb der überbaubaren Flächen Stellplätze realisieren zu können. Zwar können gem. § 23 (5) BauNVO Stellplätze als Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Um dem Grundeigentümer die Sicherheit zu geben, die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze auch realisieren zu können, was für eine großflächige Einzelhandelsnutzung essentiell ist, wird im Bebauungsplan das Folgende festgesetzt:

„Im Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" sind Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 und eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 43 m üNNH als Höchstmaß definiert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht die Umsetzung des geplanten Baukonzepts. Berücksichtigt wurde dabei jedoch nur die Überbauung des Grundstücks durch das Hauptgebäude, das lediglich etwa ein Drittel der Sondergebietsfläche in Anspruch nimmt. Hiermit wird gewährleistet, dass die bauliche Dichte nicht wesentlich von der im Umfeld vorkommenden Grundflächenzahlen abweicht. Die tatsächliche Grundstücksversiegelung durch Stellplätze und Nebenanlagen fällt jedoch deutlich höher aus, so dass insgesamt das Sondergebiet zu etwa 80 % versiegelt werden muss.

„Im Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" ist die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis max. 0,8 zulässig.“

Die erforderliche Dimensionierung der Stellplatzflächen und Nebenanlagen (z.B. Aufstellbereich für Einkaufswagen) ergibt sich unmittelbar aus der im Sondergebiet zulässigen Verkaufsfläche. Die Dimensionierung der Verkaufsfläche wiederum ist erforderlich, um die langfristige Konkurrenzfähigkeit der Märkte und somit die Stabilität des Einzelhandelsstandorts zu sichern. Der Bebauungsplan hält jedoch die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Sondergebiete geltende Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 ein.

Durch diese Festsetzung wird insbesondere die Schaffung eines für die planungsrechtlich festgelegte Nutzung erforderlichen Stellplatzangebots sowie der für den Betrieb zwingend erforderlichen Nebenanlagen, wie Rangierflächen für die Anlieferung, Abstellfläche für Einkaufswagen etc., ermöglicht.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 43 m üNNH ermöglicht eine Bebauung des Grundstücks mit einem eingeschossigen Betriebsgebäude mit zweckmäßig hohen Verkaufs-, Lager- und Nebenräumen. Es ergibt sich somit der Anblick eines maximal etwa 10 m hohen Gebäudes, da die Geländeoberfläche hier etwa 33 m üNNH beträgt bzw. eine Nivellierung des Geländes auf etwa dieser Höhe geplant und sinnvoll ist. Im Hinblick auf die damit zulässige Kubatur des Betriebsgebäudes wird eine räumlich unmaßstäbliche Bebauung verhindert. Durch die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Höhe baulicher Anlagen und nicht lediglich einer Gebäudehöhe wird zum Schutz des Ortsbildes auf Grund der zentralen Lage im Wietzer Ortskern sichergestellt, dass sich oberhalb des festgesetzten Maßes nicht noch etwa Werbeanlagen, technische Aufbauten und Antennenanlagen befinden werden.

3.5 Bauweise

Im Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt:

„Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben.“

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da weder mit einer offenen noch mit einer geschlossenen Bauweise die planerischen Zielsetzungen umgesetzt werden könnten. Eine geschlossene Bauweise wird nicht gewünscht, da sie im Widerspruch zu den örtlichen Gegebenheiten stehen würde. Das Umfeld des Plangebiets ist fast durchgehend von einer offenen Bauweise, bei der seitliche Grenzabstände eingehalten werden, geprägt. Bei Festsetzung einer offenen Bauweise dürften die Marktgebäude gemäß § 22 (2) BauNVO jedoch nicht länger als 50 m werden. Eine wirtschaftlich überlebensfähige Marktgröße wäre damit nicht realisierbar. Daher wird eine abweichende Bauweise für das Sondergebiet festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass Gebäude ihren seitlichen Grenzabstand einhalten müssen. Zugleich besteht aber die Möglichkeit, Gebäude mit einer Fassadenlänge von über 50 m zu bauen.

3.6 Werbeanlagen

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen werden Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag getroffen. Im Bereich der Zufahrt innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll ein Werbeträger mit einer maximalen Höhe von 41 m über NHN (entspricht 8 m über Grund) zulässig sein. Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur am Gebäude unterhalb der Gebäudetraufkante zulässig.

Werbeanlagen sollen insbesondere das Interesse von potentiellen Kunden auf den zu bewerbenden Markt lenken. Um eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, erreichen sie häufig eine über das Geschäftsgebäude hinausgehende Höhe. Dies kann das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Da das geplante Geschäftsgebäude in zweiter Reihe innerhalb des Siedlungsbereiches und umgeben von Wohnbauflächen liegt, soll hier das Ortsbild möglichst wenig gestört werden.

Die Werbeanlagen sollen sich lediglich auf Bereiche zum Straßenraum hin konzentrieren. Die Höhenbeschränkung und räumliche Beschränkung ermöglicht dem Betreiber eine angemessene und effektive Eigenwerbung trotz einer ausreichenden Eingrünung des Grundstücks. So kann insbesondere der Bereich der Zufahrt genügend betont werden. Die zulässigen Standorte sollen ferner eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Lichtimmissionen vermeiden. Durch die Höhenbeschränkung soll zudem eine für Verkehrsteilnehmer unübersichtliche und ablenkende Wirkung vermieden werden.

3.7 Straßenverkehrsfläche / Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt für den Kunden- und Lieferverkehr von der Steinförder Straße. Die Lage der Zufahrt ergibt sich durch den Grundstückszuschnitt und die festgesetzten Anpflanzgebote und wird nicht gesondert festgesetzt.

Im Rahmen der beabsichtigten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wurde ein Verkehrsgutachten² erstellt. Das Gutachten überprüft, ob das vorhandene Straßennetz in der Lage ist, das zusätzliche aus dem Lebensmittelmarkt resultierende Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Die Grundstückszufahrt wurde hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit untersucht.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde das derzeitige Verkehrsaufkommen erhoben sowie das potenzielle Verkehrsaufkommen für das Jahr 2030 ermittelt. Die Verkehrsberechnung ergibt für das Analysejahr 2013 im Untersuchungsabschnitt der Steinförder Straße eine durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke (DTVw) von ca. 11.300 Kfz/24h. In der Prognose bis zum Jahr 2030 wird unter Berücksichtigung einer Prognosesicherheit von einer Stagnation im Kfz-Verkehr ausgegangen.

Aus dem geplanten Lebensmittelmarkt resultiert im Mittel ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa 1.454 Kfz/24h, davon rund 14 Lkw in der Summe aus Ziel- und Quellverkehr. In der nachmittäglichen Spitzenstunde (16:00 – 17:00) sind rund 131 Kfz/h, davon 1 LKW im Zu- und im Abfluss zu erwarten. Für den geplanten Backshop ergeben sich die folgenden Werte: 172 Kfz/24 h, davon 2 LKW und in der nachmittäglichen Spitzenstunde 15 Kfz/h, davon 0 LKW.

Aufgrund der zu erwartenden Mitnahmeeffekte, dem sogenannten „Einkaufen auf dem Weg“, werden die prognostizierten Kundenverkehre der Märkte im angrenzenden Straßennetz nicht vollständig als Neuverkehre auftreten. Zusätzlich wird durch Verbundeffekte zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und dem Backshop das Verkehrsaufkommen nicht vollständig addiert, sondern gemindert. In der Berechnung werden diese Mitnahmeeffekte jedoch nicht berücksichtigt, um eine weitere Bemessungssicherheit einfließen zu lassen.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Verkehre relativ gleichmäßig verteilen und etwa 55% der Kunden aus südöstlicher Richtung und 45% der Kunden aus nordwestlicher Richtung anfahren werden. Der Quellverkehr verteilt sich zu 55 % in nordwestliche Richtung und zu 45 % in südöstliche Richtung.

Für die Gesamtbelastung im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt bedeutet das im Prognosefall 2030 folgende durchschnittliche Tagesverkehrsstärken (DTV) in den relevanten Streckenabschnitten:

- Steinförder Straße (B 214), westlich der geplanten Grundstückszufahrt: 12.100 Kfz/24h,
- Steinförder Straße (B 214), östlich der geplanten Grundstückszufahrt: 12.100 Kfz/24h,
- Grundstückszufahrt Verbrauchermarkt + Backshop: 1.626 Kfz/24h.

Die Bewertung des gesamten Knotenpunktes erfolgt immer entsprechend der schwächsten Leistungsfähigkeit eines Fahrzeugstromes gemäß des Handbuchs zur Einstufung der Leistungsfähigkeit in Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV). Die geplante vorfahrtgeregelte Grundstückszufahrt weist mit einer größten mittleren Wartezeit von 26,1 s für den Linkeinbieger vom Grundstück in die Steinförder Straße eine befriedigende Qualitätsstufe „C“ auf (befriedigende Verkehrsbedingungen, Wartezeiten sind spürbar, geringer Stau).

Die Zufahrt ist somit langfristig leistungsfähig.

Der rechnerische Rückstau von 1 Pkw-Einheit (6 m) an der Grundstücksausfahrt von der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes ist unbedeutend. Die geplante Grundstückszufahrt ist in der Lage, die zusätzlichen Verkehre langfristig leistungsfähig für alle Fahrbeziehungen abzuwickeln. Grundsätzlich bestehen aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Umsetzbarkeit. Hinsichtlich der Gestaltung wird empfohlen, die Grundstückszufahrt möglichst rechtwinklig an die Steinförder Straße anzubinden.

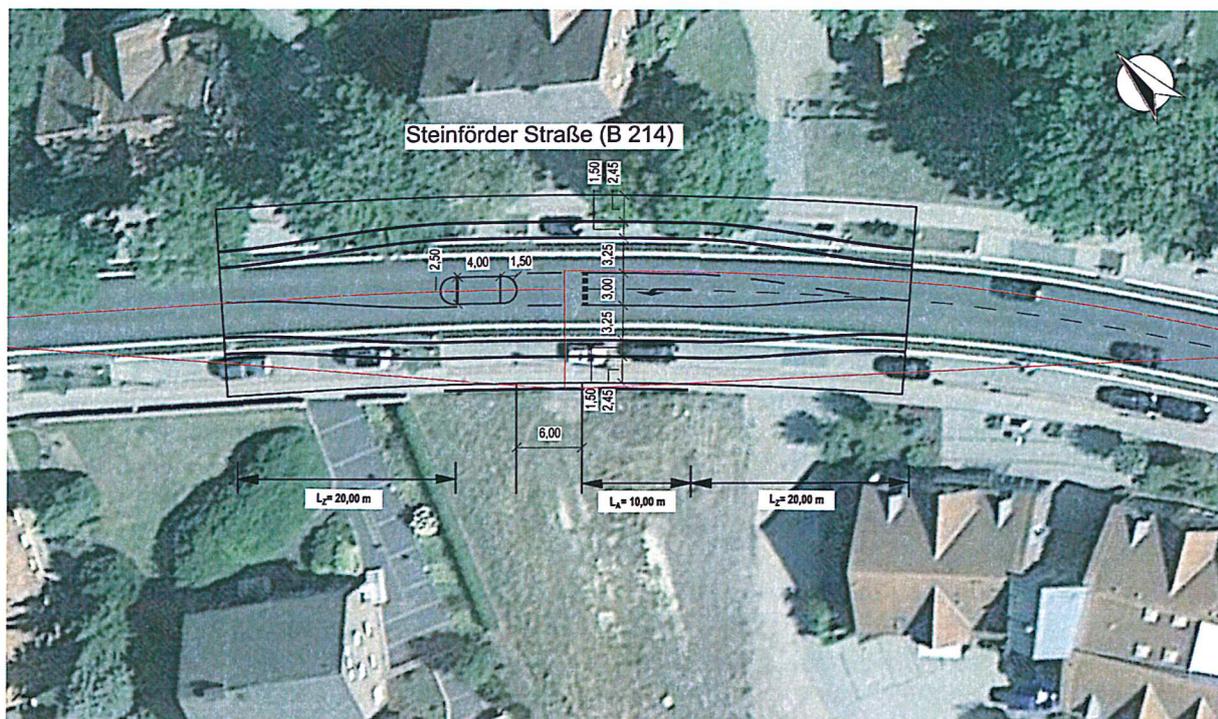
Bei einer reinen Betrachtung der Leistungsfähigkeit könnte somit auf die Errichtung einer Linksabbiegespur verzichtet werden. Auf Grund der Bedeutung der Bundesstraße 214 als Autobahnzubringer und vor allem im Sinne der Verkehrssicherheit der Radfahrer wurde entschieden, dennoch

² Verkehrsgutachten zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums im Zuge der Steinförder Straße (B214), Wasser- und Verkehrskontor GmbH, August 2013

eine Linksabbiegespur einzurichten. Durch die Linksabbiegespur soll vermieden werden, dass die Fahrzeuge, die sich zum Linksabbiegen aufstellen, von geradeaus fahrenden Fahrzeugen rechts überholt werden und damit den Fahrradverkehr auf dem Radwegestreifen gefährden.

Ergänzend zu der verkehrstechnischen Untersuchung wurden deshalb zwei Varianten einer Linksabbiegespur überprüft. Beide Varianten lassen sich innerhalb des bestehenden Straßenflurstücks umsetzen, so dass die Straßenverkehrsfläche bestandskonform festgesetzt wird. Der Bebauungsplan ersetzt hier für die Veränderungen an der Bundesstraße 214 eine straßenrechtliche Planfeststellung nach § 38 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG). Es wird auf das Verkehrsgutachten und das Luftbild mit Linksabbiegespur (s.u.) verwiesen.

Variante 1 sieht eine einseitige Aufweitung der Straße durch die Linksabbiegespur in Richtung Südwesten vor. Aus fahrdynamischer Sicht stellt sich dies jedoch für den aus westlicher Richtung kommenden Verkehr aufgrund des starken Verschwenkes zur Innenkurve ungünstig dar. Die Vorzugsvariante bildet somit Variante 2, bei der eine beidseitige Verziehung ($L_z = 20\text{ m}$) gewählt wurde, um sowohl die Verkehrssicherheit als auch die Leistungsfähigkeit durch ein Einschränken der Fahrdynamik nicht zu gefährden (siehe Luftbild unten).



Beidseitige Aufweitung, Neubau einer Linksabbiegespur, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster

Innerhalb des Sichtdreiecks müssen im Zuge der Umsetzung der Planung ca. 8-9 Stellplätze auf der Südwestseite der Steinförder Straße entfallen. Auf der Nordostseite der Steinförder Straße müssen durch die Aufweitung ca. 6 weitere Stellplätze entfallen. Auf Grund der im Zuge der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes neu geschaffenen Stellplatzanlage (ca. 130 Stellplätze) wird für die weiteren in der Umgebung vorhandenen Nutzungen ein ausreichender Ersatz geschaffen.

Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung ist eine Überprüfung der Befahrbarkeit durch Schleppkurven durchzuführen. Die Sichtfelder sind erneut zu überprüfen. Im Bebauungsplan wird lediglich die Freihaltung von Bebauung und Anpflanzungen über 0,80 cm Höhe innerhalb des Sichtdreiecks geregelt.

Neuanpflanzungen in Abgrenzung zum Bundesstraßengelände sind mit der Straßenbauverwaltung (GB Verden) abzustimmen.

ÖPNV

In fußläufiger Entfernung (ca. 500 m nordwestlich) befindet sich die Bushaltestelle „Alter Bahnhof Wietze“, wodurch eine ÖPNV-Anbindung des Standortes gewährleistet ist. Zudem verfügt der Standort durch seine Zentralität über eine gute fußläufige Erreichbarkeit.

Zurzeit finden Abstimmungen mit dem Bürgerbus Wietze e.V. statt. Es ist beabsichtigt, über das reguläre Angebot der CeBus hinaus, auch eine Haltestelle für den Bürgerbus im Bereich des zukünftigen Einzelhandelstandortes einzurichten.

3.8 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung, Regenwasserrückhaltung

Schmutzwasser

Die Entwässerung erfolgt auf dem Grundstück im Trennverfahren. Das im Bereich des geplanten Geschäftshauses anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und über Schmutzwassergrundleitungen in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Wietze in der „Steinförder Straße“ geleitet.

Oberflächenentwässerung

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser soll dezentral versickert werden.

Dachflächen

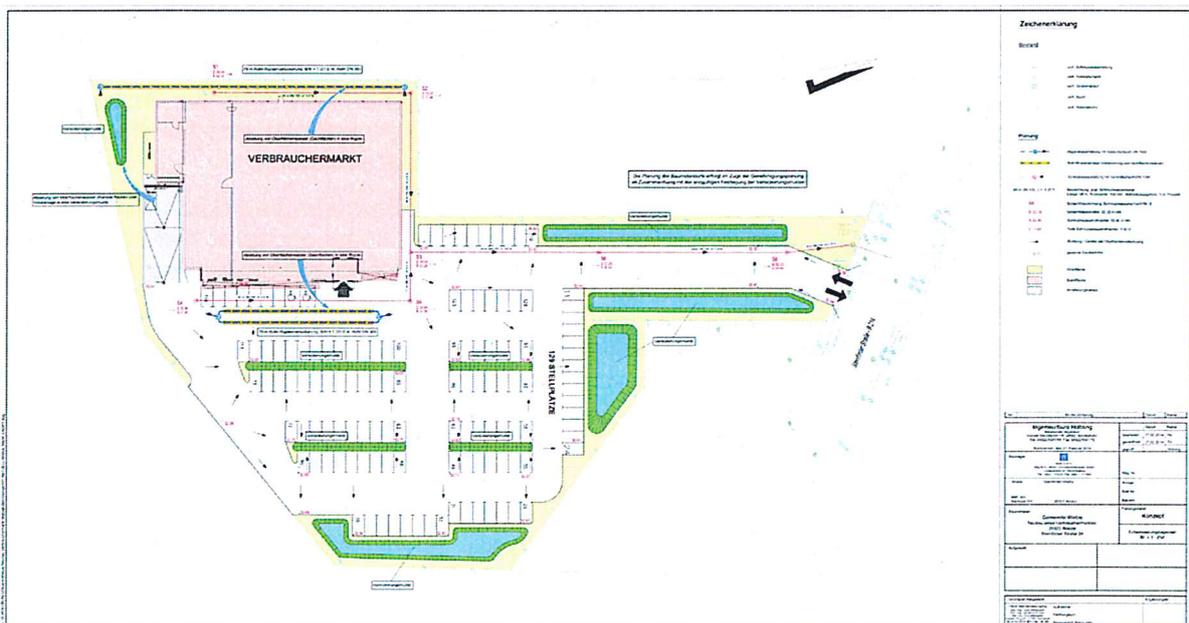
Im Bebauungsplan wird hierzu festgesetzt:

„Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf der Fläche des Sondergebietes zu versickern.“

Durch ein erarbeitetes Entwässerungskonzept wurde nachgewiesen, dass dies innerhalb des Plangebietes möglich ist. Das Konzept sieht vor, das anfallende Regenwasser in geplante Versickerungsanlagen (Rigolen) zu leiten, dort zwischenzuspeichern und entsprechend der Versickerungsfähigkeit der umgebenden Sande verzögert in das Grundwasser abzugeben.

Die Größe und Lage der Versickerungsanlagen sind von der Zuordnung der angeschlossenen Dachteilflächen abhängig. Bei dem vorliegenden Konzept wurde davon ausgegangen, dass die Regenwasserfallleitungen jeweils im Bereich der Traufseiten (Gefällerichtung der Dacheindeckung) hergestellt werden. Die endgültige Lage der Regenwasserfallleitungen erfolgt im Zuge der Genehmigungsplanung. Die Festlegung der Bauweise der Rigolen erfolgt ebenfalls im Zuge der Genehmigungsplanung.

Das System aus Versickerrohren DN 300 (Mindestrohr für Versickerleitungen bei Rohr-Rigolenversickerung, gemäß ATV A-138) wurde im vorliegenden Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes gewählt. Das erforderliche Speichervolumen wurde hydraulisch unter Berücksichtigung der Durchlässigkeit der vorhandenen Sande in Form von zwei Anlagen vordimensioniert und im Entwässerungslageplan ausgewiesen.



Stellplatz-, Fahrbahn- und Rampenbefestigung

Das vorliegende Konzept sieht vor, das Oberflächenwasser über Versickerungsmulden zu versickern. Das bei einem Niederschlagsereignis anfallende Regenwasser von den Stellplatz-, Zufahrt- und Rampenflächen wird über das Gefälle der Oberflächenbefestigung zu geplanten Versickerungsmulden abgeleitet und gemäß Arbeitsblatt ATV – DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ über eine Oberbodenschicht (A-Horizont) in den Untergrund versickert.

Im Bebauungsplan wird folglich festgesetzt:

„In dem Sondergebiet ist das auf Fahrwegen und Stellplatzflächen anfallende Oberflächenwasser zu sammeln und über eine belebte Oberbodenzone zu versickern. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und im Bereich der Stellplatzanlage sind sickerfähige Rasenmulden auszubilden.“

Die genaue Lage und Größe der Mulden kann erst im folgenden Genehmigungsverfahren bestimmt werden. Eine detaillierte Planung der Entwässerungsmulden erfolgt somit im Baugenehmigungsverfahren. Das Konzept legt jedoch dar, dass die Umsetzung der o.g. Festsetzung möglich ist.

3.9 Immissionsschutz

Durch den Lebensmittelmarkt ist im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets mit einer Zunahme des Gewerbe- und Verkehrslärms zu rechnen. Emissionen entstehen insbesondere durch die Fahrgeräusche der Kfz und der Einkaufswagen auf der Stellplatzanlage sowie Geräusche durch Liefervorgänge. Darüber hinaus erzeugt die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts Zielverkehr. Dadurch kommt es zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung im umliegenden Straßennetz und folglich auch zu einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung in der Umgebung des Plangebiets. Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung wurde im Februar 2014 daher ermittelt,

- wie hoch die Gewerbelärmbelastung für die unmittelbar benachbarte Wohnnutzung (als Allgemeines Wohngebiet eingestuft) sein wird und ob an maßgeblichen Immissionsaufpunkten die Immissionsgrenzwerte der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI 1998, Nr. 26, S. 503) eingehalten werden können,
- wie ggf. Lärmschutz zu dimensionieren ist, und
- in welcher Höhe eine zusätzliche Verkehrslärmbelastung in Folge der Planung zu erwarten ist.

Die schalltechnische Untersuchung hat rechnerisch die Schallimmissionsbelastung an den Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung überprüft. Es kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den relevanten Immissionsorten in den Beurteilungsräumen tags und nachts unterschritten werden.

Um auch kurzzeitige Geräuscheinwirkungen für die Wohnbereiche zu vermeiden, ist nach TA-Lärm ebenfalls abzusichern, dass kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) nicht auftreten. Gemäß der Aussage des Gutachters wird auch dieses Maximalpegel-Kriterium nicht überschritten.

Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgt über eine Rampe südlich des Gebäudes. Die Rampe sowie die Verladezone werden vollständig und massiv eingehaust. Die innerhalb der Einhausung entstehenden Geräusche können somit nur durch den Zufahrtsbereich nach außen gelangen. Das Schallgutachten berücksichtigt diese Öffnung als Schallquelle. Eine Nachtanlieferung ist jedoch nicht möglich. In einem städtebaulichen Vertrag werden deshalb der Ausschluss der Nachtanlieferung und die Einhausung des Anlieferbereiches geregelt.

Mit den in dieser Untersuchung berücksichtigten Ansätzen für den Betrieb des Marktes ist die Verträglichkeit des geplanten Lebensmittelmarktes gegeben.

Neben der Gewerbelärmbelastung untersucht das Gutachten auch mögliche Belastungen, die aus dem anlagebezogenen Verkehrsaufkommen resultieren können. Hierfür wurde der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche ohne Verbrauchermarkt und mit Verbrauchermarkt ermittelt und gegenübergestellt.

In Folge der Zunahme der Verkehrsbelastung durch den Neubau des Lebensmittelmarktes ist für die umgebende Bebauung mit einer Verkehrslärmzunahme von 0,3 dB(A) zu rechnen. Diese Verkehrslärmzunahme ist kaum wahrnehmbar und somit als unerheblich einzustufen.

3.10 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ziel der naturschutzfachlichen und grügestalterischen Festsetzungen ist die landschafts- bzw. ortsgerechte Eingrünung der Stellplatzanlage und des Lebensmittelmarktes. Diese soll jeweils entlang der Zufahrt und an der östlichen Grundstücksgrenze durch eine Baum- und Strauchbepflanzungen eingefasst und auch visuell von den benachbarten Nutzungen abgeschirmt werden. Im Bebauungsplan werden daher die folgenden Festsetzung getroffen:

„In dem Sondergebiet sind im Bereich der Stellplätze insgesamt 12 Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von min. 16 - 18 cm einschließlich Baumverankerung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Baumscheiben in Asphalt- und Pflasterflächen sind die Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 9 m² anzulegen.“

„Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind insgesamt 20 klein- bis mittelkronige Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 14 - 16 cm einschließlich Baumverankerung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzlich sind auf mindestens 25 % der Flächen standortheimische Stäucher, zweimal verpflanzt, in einer Höhe von 60-100 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“

Diese Anpflanzungen können nach einer angemessenen Entwicklungszeit auch wieder Aufgaben des Geländeklimaausgleichs (Verdunstung und Beschattung; Staubfilterung; Rückhaltung von Niederschlag) innerhalb der Siedlungslage übernehmen.

3.11 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet ist etwa 13.565 m² groß. Davon entfallen auf

das Sondergebiet	11.369 m ²
(davon: Fläche für Anpflanzungen	ca. 1.200 m ²)
die Straßenverkehrsfläche	2.196 m ²

4 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

4.1 Maßnahmen – Kosten – Finanzierung

Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der Vertrag enthält insbesondere Regelungen zur Übernahme aller durch die Planung entstehenden Planungskosten und die Übernahme der Kosten für erforderliche Erschließungsmaßnahmen.

Der Gemeinde Wietze entstehen durch das geplante Bauvorhaben keine Kosten.

5 Abwägung

A. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

Bei den Behörden und Trägern öffentlicher Belange bestanden keine grundsätzlich Bedenken gegen das Vorhaben. Im Zuge der Behördenbeteiligung ergaben sich somit keine relevanten Änderungen des Bebauungsplans. Aufgrund entsprechender Hinweise in Stellungnahmen wurden lediglich redaktionelle Änderungen vorgenommen.

B. Abwägung: private Belange

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden mehrere Anregungen gegeben. Sie umfassen im Wesentlichen Kritik

- an der Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes und der Ausweitung des bestehenden Angebots im Bereich Lebensmittel
- an einer möglichen Zunahme der Lärmemissionen
- am Entfall der Parkplätze südlich der Steinförder Straße

Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes wird von einigen Bürgern mit der Begründung, dass das Angebot an Lebensmittelmärkten und -discountern ausreichend bzw. zu groß sei, abgelehnt. Die Gemeinde Wietze kommt in der Abwägung auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Wietze (CIMA 2013) und dem Verträglichkeitsgutachten (CIMA 2014) zu dem Ergebnis, dass die Ergänzung der vorhandenen Marktsituation um einen weiteren Lebensmittelmarkt aufgrund einer Betriebsaufgabe im Jahr 2013 erforderlich ist, um ausgeglichene Versorgungsstrukturen in der Gemeinde wiederherzustellen. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht somit ein Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben, dessen Auswirkungen gutachterlich geprüft wurden. Den Stellungnahmen wurde nicht gefolgt.

Des Weiteren wurde von den Bürgern eine mögliche Zunahme der Lärmemissionen aufgrund des Vorhabens, insbesondere durch zunehmenden Verkehr, die geplante Stellplatzanlage (Pflasterung), Einkaufswagen, Altglascontainer oder Lüftungsanlagen bemängelt. In der Abwägung wurde dargelegt, dass im Rahmen des Lärmgutachtens nachgewiesen wurde, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete an den maßgeblichen Immissionswerten eingehalten werden. Soweit erforderlich, werden entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung aufgenommen (z.B. Art des Belags).

Die Bürger äußerten außerdem Bedenken zum Entfall der Parkplätze südlich der Steinförder Straße zugunsten einer Linksabbiegespur. Insbesondere der Entfall der Stellfläche für Krankentransporte vor der Arztpraxis / Apotheke / Zahnarztpraxis wurde kritisiert. In die Abwägung wurde eingestellt, dass im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens auch eine große Anzahl von Parkplätzen durch die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes geschaffen wird, deren Mitbenutzung nicht ausgeschlossen ist. Zudem wird auf eine gutachterliche Aussage verwiesen, wonach die Errichtung einer Stellfläche für Krankentransporte vor der Arztpraxis / Apotheke / Zahnarztpraxis, sofern erforderlich, realisierbar ist. Die Anregungen werden teilweise im nachgelagerten Genehmigungsverfahren für die Straßenplanung berücksichtigt.

Aufgrund der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine neuen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wurde lediglich auf die Notwendigkeit zur Berücksichtigung einzelner Aspekte im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren hingewiesen.

6 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 27 "Westlich der Schule" und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Evers & Küssner | Stadtplaner, Hamburg.

Hamburg, den 05.11.2014

gez. Christian Evers

Evers & Küssner | **Stadt
Planer**

Christian Evers & Ulf Küssner GbR
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Fon 25776737-0
Fax 25776737-9

Der Rat der Gemeinde Wietze hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 27 "Westlich der Schule" in seiner Sitzung am 23.10.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie diese Begründung beschlossen.

Wietze, den 18.11.2014

gez. Wolfgang Klußmann
Bürgermeister

A Anhang: Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit

B Anhang: Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Bebauungsplan Wietze Nr. 27 „Westlich der Schule“

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 5 NUVPG



Beauftragung:

May & Co Wohn- und Gewerbebauten
Lindenstraße 54
25524 Itzehoe

Bearbeitung und ©:

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf • LandschaftsArchitekt AK Nds
Friedrichshagener Straße 15 • OT Hemeringen
31840 Hessisch Oldendorf
Tel. 05158 – 2224 • Fax 05158 – 2299

Hessisch Oldendorf, 01. Oktober 2014

Titelbild: Blick aus dem südlichen Bereich des Baufeldes zur Bebauung an der Steinförder Straße

INHALT		Seite
Text		
1	Anlaß und Aufgabenstellung	3
2	Lage im Raum	3
3	Vorhabensplanung	3
4	Aktueller Gebietszustand	4
5	Rechtshintergrund.....	5
6	Vorhabensbeurteilung	6
Verzeichnis der verwendeten Unterlagen.....		14
Abbildungen		
Abb. 1	Lageübersicht.....	3
Abb. 2	Vorhabensplanung.....	3
Abb. 3	Abgrenzung des Plangebietes im Luftbild.....	4
Abb. 4	Fotos zum aktuellen Gebietszustand im Bereich südlich der B 214	4
Abb. 5	Ablaufschema von „allgemeiner“ und „standortbezogener“ Vorprüfung des Einzelfalles.....	5
Tabellen		
Tab. 1	Prüfkatalog zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles im Überblick	7

1 Anlaß und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Wietze beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Wietze Nr. 27 „Westlich der Schule“. Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Beabsichtigt ist die Festsetzung eines Sondergebietes südlich der B 214 mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“, damit dort die Voraussetzungen für den Neubau eines Verbrauchermarktes einschließlich umfangreicher Stellplätze geschaffen werden können. Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt. Die Steinförder Straße (B 214) wird als Verkehrsfläche festgesetzt.

Für das Vorhaben ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG; vgl. hierzu Kap. 5) durchzuführen, die hiermit vorgelegt wird.

2 Lage im Raum

Die Lage des Vorhabens ergibt sich aus der Darstellung in Abb. 1. Es liegt im Zentrum von Wietze, umfaßt einen Teilabschnitt der B 214 sowie Flächen unmittelbar südlich der Steinförder Straße (= B 214) und ist allseitig von Siedlungsflächen umschlossen.

Abb. 1: Lageübersicht

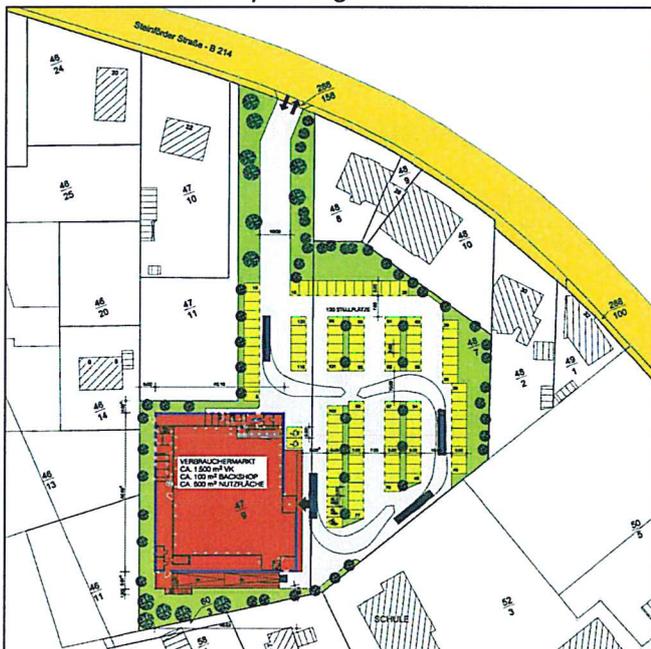


Kartengrundlage: LGN (2009)

3 Vorhabensplanung

Eine Übersicht über die aktuell beabsichtigte Vorhabensplanung für das SO-Gebiet zeigt die Abb. 2. Es entsteht ein neuer Gebäudekomplex einschließlich Stellplätzen, Zufahrt und begleitender Grünflächen.

Abb. 2: Vorhabensplanung



Planung: MATZAK (Stand 03.04.2014)

4 Aktueller Gebietszustand

Das überplante Gelände wurde am 03.02. sowie am 19.02.2014 besichtigt. Es ist frei von baulichen Anlagen und fast vollständig mit Vegetation bedeckt. Es handelt sich um gras- und krautreiche Ruderalfluren, die sich sukzessiv nach Aufgabe der dort früher gegebenen Gärtnereinnutzung entwickelt haben. Der westliche Teil des geplanten SO-Gebietes südlich der Steinförder Straße ist in der dort niedrigeren Vegetationsstruktur sehr homogen und dabei weitgehend frei von Gehölzaufwuchs, lediglich in den südlichen Randbereichen sind einzelne jüngere Sträucher vorhanden. Der östliche Bereich dagegen ist bereits stärker mit Gehölzanflug (Kiefer, Birke, Eiche, Hasel u.a.) durchsetzt, dort ist auch eine stärkere Durchmischung verschiedener Biotoptypen bzw. Vegetationsformen feststellbar (Gras- und Staudenflur; Goldrutenflur, Brombeergebüsch u.a.). Ältere Bäume mit Habitatqualität bzw. -strukturen etwa für Höhlenbrüter o.a. sind im überplanten Bereich nicht vorhanden. Die B 214 ist auf ihrem gesamten Querschnitt mit Ausnahme einiger kleiner Raseninseln vollständig befestigt.

Im Nordwesten sowie im Süden und Südosten sind auf den an das SO-Gebiet angrenzenden Grundstücken teils höhere Gehölzkulissen (sowohl Laub- als auch Nadelgehölze) vorhanden. Im Norden ist eine kleine Teilfläche vegetationsfrei, da sie als Stellfläche genutzt wird. Nördlich der B 214 ist eine Grünfläche mit älteren Laubbäumen vorhanden.

Eine erkennbare Nutzung des geplanten SO-Gebietes ist zur Zeit nicht gegeben. Nach Lage der Katasterdaten ist dieser Teil des Planbereiches nach Angaben der Gemeinde Wietze je etwa zur Hälfte als Landwirtschaftsfläche (westlicher Teil) und als Industrie- und Gewerbefläche (östlicher Teil) klassifiziert.

Das gesamte Plangebiet umfaßt nach vorliegendem Planungsstand rund 1,3565 ha. Die Abb. 3 zeigt die Abgrenzung des überplanten Bereiches im Luftbild.

Abb. 3: Abgrenzung des Plangebietes im Luftbild



Luftbild aus GoogleEarth (2014)

Die nachfolgende Abb. 4 veranschaulicht den aktuell gegebenen Gebietszustand im Bereich des geplanten SO-Gebietes.

Abb. 4: Foto zum aktuellen Gebietszustand im Bereich südlich der B 214



5 Rechtshintergrund

NUVPG und UVP

Das Niedersächsische Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) sieht gem. § 5 in Verbindung mit Ziffer 13 der Anlage 1 für den „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer Geschoßfläche von 1.200 m² oder mehr innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Baugesetzbuches oder im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches“ eine sog. „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ vor.

Mit einer Geschoßfläche von voraussichtlich etwa 2.300 m² fällt das Vorhaben unter diesen Regelungssachverhalt. Ähnlich regelt es auch § 3c des UVPG zumindest für den Außenbereich, das Vorhaben fällt in die dort (s. Anlage 1 zu § 3 UVPG, Ziff. 18.6.2) angegebene Spanne von 1.200 bis 5.000 m².

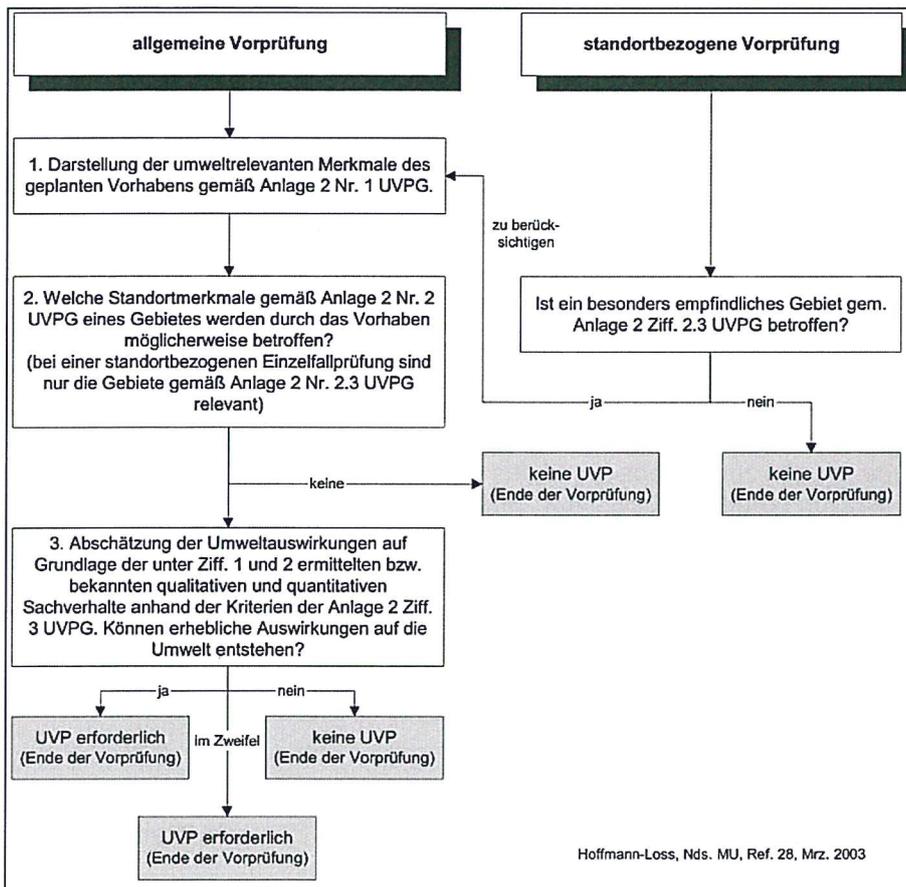
Ergibt eine solche Allgemeine Vorprüfung aufgrund überschlägiger Prüfung, daß das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde (*hier: Gemeinde Wietze*) unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum Gesetz aufgeführten Kriterien (Vorhabens-, Standort- sowie Auswirkungsmerkmale) erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, so wäre dann eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Der „Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalles im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten“¹ (BMU 2003) betont, daß es sich bei einer solchen Vorprüfung um eine summarische Prüfung handelt, für die eine plausible Erwartung anstelle einer exakten Beweisführung ausreichend ist. Neben einer deskriptiven Erfassung des Vorhabens am Standort ist vor allem eine Bewertung der möglichen Auswirkungen auf den Standort bzw. auf den Einwirkungsbereich des Vorhabens vorzunehmen. Dabei geht es aber immer nur um eine überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen.

In Bezug auf das hier entscheidende Kriterium der Erheblichkeit von Auswirkungen im Sinne des NUVPG und auch des Bundes-UVPG besteht allerdings eine breitere Beurteilungsspanne, die sich an der Gewichtung der zugrunde zu legenden Kriterien, am geltenden Fachrecht, am Charakter des Vorhabens, an Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen u.a. orientieren muß. Auch ist zu sehen, daß z.B. Erheblichkeit im naturschutzrechtlichen Sinne nicht zwangsläufig gleich Erheblichkeit im UVPG-Sinne ist.

Das grobe Ablaufschema der Einzelfallprüfung ist in der nachfolgenden Abb. 5 skizziert.

Abb. 5: Ablaufschema von „allgemeiner“ und „standortbezogener“ Vorprüfung des Einzelfalles



Quelle: BMU (2003: 10)

¹ <http://www.bmu.de/umweltvertraeglichkeitspruefung/doc/6380.php>

BauGB

Das Verfahren für den B-Plan Wietze Nr. 27 soll nach den Vorgaben des § 13a BauGB (*Bebauungspläne der Innenentwicklung; beschleunigtes Verfahren*) durchgeführt werden. Eine solche Vorgehensweise ist zulässig, wenn

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird und
- keine Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder von Europäischen Vogelschutzgebieten erfolgt.

Dabei werden in Bezug auf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO drei Fallgruppen unterschieden:

1. < 20.000 m² Grundfläche,
2. 20.000 – 70.000 m² Grundfläche und
3. > 70.000 m² Grundfläche.

Der nach § 13a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB mögliche Fall 1 von weniger 20.000 m² Grundfläche ist hier gegeben, denn eine so umfangreiche Grundfläche kann allein wegen des deutlich kleineren Plangebietes (1,3565 ha bzw. 13.565 m²) nicht erreicht werden.

Außerdem können Beeinträchtigungen von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete ausgeschlossen werden, weil solche Gebiete weder direkt betroffen noch in der Umgebung vorhanden sind.

Da, wie in Kap. 6 noch darzulegen ist, wird durch das Planaufstellungsverfahren außerdem kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird, kann das Verfahren also nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Damit entfällt auch die Pflicht zur Umweltprüfung, zur Erarbeitung eines Umweltberichtes sowie zum Umwelt-Monitoring. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten damit pauschal als zulässig und damit nicht als ausgleichspflichtig.

6 Vorhabensbeurteilung

Mit dem im Kap. 5 genannten Umfang von rund 2.300 m² Geschoßfläche liegt das Vorhaben über dem Schwellenwert des NUVPG von 1.200 m², insofern ist eine Allgemeine UVP-Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

Bei dem hier zu beurteilenden städtebaulichen Vorhaben handelt es sich jedoch nicht um ein völlig neues Vorhaben, welches in bislang unberührter Landschaft oder mit völlig neuen Umweltbeanspruchungen erstmalig ermöglicht werden soll, sondern um den funktionalen und konzeptionellen Umbau eines Areals innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches von Wietze. Es ist also kein Außenbereich betroffen, sondern es handelt sich um einen Standort mit Eigenschaften nach § 34 BauGB.

Ergänzend anzumerken ist insofern, daß bislang zwar kein gültiger Bebauungsplan für den nun überplanten Bereich vorlag, daß aber das gesamte Gebiet des nun aufgestellten Bebauungsplanes Wietze Nr. 27 „Westlich der Schule“ im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 dargestellt wird.

Bei der betroffenen Grundfläche handelt es sich im Übrigen um Teile eines früheren Gärtneiregeländes, welches seinerzeit auch mit Gewächshäusern bestanden war. Diese Nutzung wurde jedoch bereits vor längerem aufgegeben; die Gebäude wurden zurückgebaut und das Gelände sich selbst überlassen. Es handelt sich also insgesamt um einen baulich bereits vorbelasteten Standort. Entsprechend ist die katastermäßige Nutzung anteilig auch als Industrie- und Gewerbefläche bzw. Landwirtschaftsfläche klassifiziert.

Die Allgemeine UVP-Vorprüfung des Einzelfalles nach § 5 NUVPG erfolgt auf der **Grundlage des Kriterienkataloges der Anlage 2** zum NUVPG in Verbindung mit dem in Kap. 5 genannten „Leitfaden“ und seinen Kriterien. Beurteilt werden danach

1. die Merkmale des Vorhabens,
2. der Standort des Vorhabens sowie
3. die Merkmale der möglichen Auswirkungen

unter verschiedenen Einzelgesichtspunkten.

Die nachstehende Tab. 1 zeigt die Abarbeitung der o.g. Aspekte im Überblick. Das erleichtert die Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit im Rahmen des weiteren Verfahrens.

Tab. 1: Prüfkatalog zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles im Überblick

Prüfkatalog zur Ermittlung der UVP-Pflicht nach dem UVPG

Prüfbehörde:	Gemeinde Wietze
Antragsteller:	wie vor / da kommunale Bauleitplanung
Planungsbüro:	<u>Vorbereitung der UVP-Vorprüfung:</u> Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Helmut Mextorf Friedrichshagener Straße 15 31840 Hessisch Oldendorf

Kurzbeschreibung des Vorhabens	
<ul style="list-style-type: none"> • Neuerrichtung <input checked="" type="checkbox"/> Änderung <input type="checkbox"/> und Erweiterung <input type="checkbox"/> 	
<ul style="list-style-type: none"> • Anlagenbezeichnung 	Neubau Verbrauchermarkt
<ul style="list-style-type: none"> • Geplante Maßnahme 	Aufstellung des Bebauungsplanes Wietze Nr. 27 „Westlich der Schule“
<ul style="list-style-type: none"> • Nr. des Anhangs der 4. BImSchV 	entfällt
<ul style="list-style-type: none"> • Nr. der Anlage 1 des NUVPG 	13

Einwirkungsbereich der Anlage:	Planbereich B-Plan Wietze Nr. 27 „Westlich der Schule“
---------------------------------------	--

Eine Ausdehnung der Betrachtung auf Bereiche außerhalb des Bebauungsplanes Wietze Nr. 27 ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da keine weiterreichenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Teil A: UVP-Pflicht oder Einzelfallprüfung

*** entfällt hier***

Teil B: Vorprüfung des Einzelfalles („A“- Fall)

*** siehe nachfolgende Tabelle***

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 5 NUVPG	Aufstellung des Bebauungsplanes Wietze Nr. 27 „Westlich der Schule“ in Wietze (Landkreis Celle)	
KRITERIEN FÜR DIE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS gem. Anlage 2 zu § 5 NUVPG		
1. Kriterien zu den Merkmalen des Vorhabens		
Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien ²	
1.1 Größe des Vorhabens		
Wird ein Prüfwert für Größe oder Leistung (gemäß Anlage 1 zum § 5 Abs. 1 NUVPG) für das Projekt überschritten?	Der Prüf- bzw. untere Schwellenwert von 1.200 m ² Geschoßfläche nach Ziff. 13 der Anlage 1 zum NUVPG wird überschritten.	
Welche Flächen werden vom Vorhaben benötigt (einschl. aller Nebeneinrichtungen)?	Der mit dem Bebauungsplan Wietze Nr. 27 überplante Bereich umfaßt insgesamt rund 1,3565 ha.	
Ggf. Angaben zur Anzahl u. Ausmaß von Bauwerken, zu Kapazitäten, Produktionsmengen, Stoffdurchsatz und gleichartige Angaben zu sonstigen Größen- und Leistungsmerkmalen	Es entsteht ein neuer Verbrauchermarkt mit notwendigen Nebeneinrichtungen auf einem Flächenanteil von 1,1369 ha Die Geschoßfläche beträgt voraussichtlich 2.300 m ² .	
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft		
Wasser: Art eines Gewässerausbaus, Flächen-, Volumen- oder Qualitätsveränderung, Einleitungen, Entnahmen von Grund- oder Oberflächenwasser;	Nicht beabsichtigt bzw. zu erwarten.	
Boden: Umfang einer Inanspruchnahme durch Flächenentzug, Versiegelung, Verdichtung, Nutzungsänderung, Bodenabtrag / -auftrag, Entwässerung, Eintrag von Schadstoffen;	Versiegelung, Überbauung oder sonstige Befestigung für das neue SO-Gebiet erfolgen ergeben sich aus der im B-Plan festgesetzten GRZ von 0,3 zuzügl. zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Bau NVO; hier voraussichtlich anzunehmen ist eine GRZ von 0,8. Die Verkehrsfläche (B 214) ist bereits versiegelt.	
Natur und Landschaft: Angaben zur Nutzung und Gestaltung von Flora, Fauna, Biotopen und des Landschaftsbildes durch das Vorhaben.	Verbleibende Restflächen im SO-Gebiet werden grünplanerisch gestaltet und anteilig mit Gehölzen bepflanzt.	
1.3 Abfallerzeugung		
Welche Abfälle und Abwässer werden voraussichtlich anfallen? Klassifikation der Abfälle gemäß WHG, KrW-/AbfG, jeweils hinsichtlich Art und Umfang. (überwachungsbedürftig, wassergefährdend etc.), Art der geplanten Entsorgung.	Siedlungstypische Abwässer und Abfälle, wie sie mit dem Betrieb eines Verbrauchermarktes üblicherweise verbunden sind und auch von den bestehenden kommunalen Entsorgungssystemen aufgenommen werden können. Überwachungsbedürftige Abfälle fallen nicht an.	
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen		
Welche Stoffe werden voraussichtlich in Luft, Wasser und Boden emittiert? Ist mit dem Vorhaben möglicherweise eine deutlich wahrnehm- bzw. messbare Belastung der Umgebung durch Stoffeinträge in Boden und Wasser, (Ab)Wärme, Erschütterungen, Geräusche, ionisierende Strahlungen, Elektromagnetische Felder, Lichteinwirkungen, Gerüche, verbunden? Sind Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen von Mensch oder Tier möglich? (Art und Weise, Umfang ?) Welche der in Nr. 4.6.1.1 der TA Luft aufgeführten Stoffe werden voraussichtlich in welchem Umfang emittiert?	Derartige Emissionen bzw. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.	

Tab. 1 (Fortsetzung)

1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	
<p>Erfordert das Vorhaben das Lagern, den Umgang mit, die Nutzung oder die Produktion von gefährlichen Stoffen i. S. des ChemG bzw. der GefStoffV, wassergefährdenden Stoffen i. S. des WHG oder radioaktiven Stoffen?</p> <p>Unfall- /Störfallrisiken, z.B. bei der Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden, erbgutverändernden Stoffen</p> <p>Wenn ja : In welchem Umfang jeweils?</p>	<p>Unfallrisiken aus nebenstehenden Sachverhalten sind nicht zu erwarten, da kein Umgang mit derartigen Stoffen vorgesehen ist.</p>
2. Kriterien zum Standort des Vorhabens	
Kriterien	Betroffenheit
2.1 Nutzungskriterien	
<p>Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere der Flächen für (Wohn-) Siedlungen und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, Verkehr, Ver- oder Entsorgung oder sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzung.</p> <p>Sind in der Umgebung andere Anlagen mit Auswirkungen auf den Standort des Vorhabens bekannt?</p> <p>Welche diesbezüglichen oder sonstigen Vorbelastungen sind bekannt oder zu besorgen?</p> <p>Sind kumulative Wirkungen möglich (Art und Intensität)?</p>	<p>Die geplante SO-Fläche liegt derzeit brach und ist katastermäßig je etwa zur Hälfte als Industrie- und Gewerbefläche bzw. als Landwirtschaftsfläche bezeichnet; letzte bekannte Nutzung war eine Gärtnerei einschließlich Gewächshäusern. Derzeit ist keine erkennbare Nutzung gegeben.</p> <p>Kumulierende Vorhaben im Sinne des § 3b (2) UVPG oder andere Anlagen mit Auswirkungen auf den Standort sind nicht gegeben.</p> <p>Darstellung südlich der B 214 im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche (WA), bei dem überplanten Bereich handelt es sich um einen Standort mit Eigenschaften nach § 34 BauGB.</p>
2.2 Qualitätskriterien	
Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur (Tiere und Pflanzen) und Landschaft (Landschaftsbild, Landschaftsraum), Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion	
<p>Boden</p> <p>Bodenarten, Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion; Stoffliche Belastung der Böden;</p>	<p>Es sind südlich der B 214 sämtlich unversiegelte Offenböden vorhanden. Natürlicherweise stehen durchlässige und nährstoffarme Podsole aus älteren Flugsanden über Talsanden an. Der Bereich liegt wie große Teile der Wietzer Siedlungslage auch in einem sog. Suchraum für schutzwürdige Böden („Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung“; LBEG 2014).</p> <p>Altlagerungen sind für den betroffenen Bereich ebenso wenig bekannt wie andere stoffliche Belastungen.</p> <p>Im Bereich der früher überbauten Flächenanteile (Gewächshäuser, Zufahrt, befestigte Wirtschaftsflächen aus dem Gärtnereibetrieb) ist die natürliche Bodenschichtung voraussichtlich nicht mehr gegeben. Die B 214 ist bereits fast vollständig versiegelt.</p>
<p>Wasser</p> <p>Beschaffenheit: Ökologischer und chemischer Zustand, Situation von Hydraulik / Hydrologie, Morphologie und Beschaffenheit der Gewässersedimente</p>	<p>Still- und Fließgewässer sind nicht vorhanden. Anfallendes Niederschlagswasser versickert, sofern es nicht verdunstet, durch die Vegetation verbraucht oder über Straßeneinläufe abgeführt wird. Belastungen sind nicht bekannt, nähere Informationen zur Hydrologie etc. liegen nicht vor.</p>
<p>Grundwasser</p> <p>Beschaffenheit (Qualität), -Hydrologie, Grundwassermenge und Stand</p>	<p>Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 151 und 250 mm/a, die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit „> 30 m bis 32,5 m“ angegeben (LBEG 2014)</p>

Tab. 1 (Fortsetzung)

<p>Tiere und Pflanzen / Artenschutz Lebensraumbedeutung, Artenvorkommen, besondere Standortverhältnisse</p>	<p>Besondere abiotische Standortverhältnisse liegen nicht vor (Sand-Rohböden, exponierte sonnige bzw. trockene Böschungen, nährstoffarme Verhältnisse), wertvolle Bereiche für Flora oder Fauna sind nicht gegeben (NLWKN 2014).</p> <p>Eine faunistische Potentialanalyse des Gebietes wurde durchgeführt (BLANKE 2014). Danach ist das Vorkommen seltener und / oder streng geschützter Tierarten auf der Fläche unwahrscheinlich, Konflikte mit dem besonderen Artenschutz zeichnen sich nicht ab.</p> <p>Die Flächen südlich der B 214 sind fast vollständig mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer bis trockenerer Standorte bedeckt, wobei die östliche Hälfte zusätzlich stärker mit weiteren ruderalen Vegetationstypen (Landreitgrasflur, Goldrutenflur, Brombeergebüsch) durchsetzt und bereits stärker durch aufkommenden Gehölzanflug geprägt ist. Wald im Sinne des NWaldLG ist nicht vorhanden. Die B 214 selbst hat keinerlei Lebensraumbedeutung.</p>
<p>Luft Qualität, z.B. Kurgebiete</p>	<p>Der Planbereich ist Bestandteil zusammenhängender Siedlungsflächen und insofern den von diesen in der Umgebung vorhandenen Flächen mit ihrer Bebauung und ihren Verkehrsflächen ausgehenden Emissionen und Immissionen ausgesetzt.</p> <p>Kurgebiete o.ä. empfindliche Nutzungen sind im Umfeld des Vorhabens nicht gegeben.</p>
<p>Orts- und Landschaftsbild gewachsene / historische Ortslage, Ortsrandeingrünung, gliedernde und belebende Landschaftsstrukturen, Geländegestalt</p>	<p>Der überplante Bereich ist seit langem Bestandteil der geschlossenen Siedlungslage und erscheint neben der B 214 derzeit als große grünbetonte Freifläche im ansonsten bebauten Bereich. Sichtbeziehungen in die Offenlandschaft sind nicht möglich. Das Relief ist eben.</p> <p>Die im geplanten SO-Gebiet aufkommenden Gehölzstrukturen im östlichen Bereich tragen bereits ein wenig zur räumlichen Gliederung und Grüngestaltung im Siedlungsraum bei, markanter ist jedoch die südlich im Bereich des Schulgeländes vorhandene höhere bzw. ältere und weitgehend geschlossene Gehölzreihe / Baumreihe (außerhalb des Plangebietes).</p>
<p>2.3 Schutzkriterien</p>	
<p>2.3.1 Schutzgebiete des Netzes „Natura 2000“ ... gemäß § 25 NAGBNatSchG</p>	<p>nicht gegeben</p>
<p>2.3.2 Naturschutzgebiete ... gemäß § 16 NAGBNatSchG</p>	<p>nicht gegeben</p>
<p>2.3.3 Nationalparke ... gemäß § 17 NAGBNatSchG</p>	<p>nicht gegeben</p>
<p>2.3.4 Biosphärenreservate ... gemäß § 18 NAGBNatSchG</p>	<p>nicht gegeben</p>
<p>2.3.5 Landschaftsschutzgebiete ... gemäß § 19 NAGBNatSchG</p>	<p>nicht gegeben</p>
<p>2.3.6 Naturdenkmäler ... gemäß § 21 NAGBNatSchG</p>	<p>nicht gegeben</p>
<p>2.3.7 Geschützte Landschaftsbestandteile ... gemäß § 22 NAGBNatSchG</p>	<p>nicht gegeben</p>
<p>2.3.8 Gesetzlich geschützte Biotope ... gemäß § 30 BNatSchG</p>	<p>nicht gegeben</p>
<p>2.3.9 Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete ...gemäß WHG bzw. landesrechtlicher Regelungen</p>	<p>nicht gegeben</p>

Tab. 1 (Fortsetzung)

2.3.10 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind Mögliches Erreichen oder Überschreiten von Grenzwerten bzw. Qualitätsanforderungen diesbezügl. EG-Richtlinien	nicht gegeben	
2.3.11 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes (vgl. hierzu den Inhalt des Regionalen Raumordnungsprogrammes)	nicht gegeben	
2.3.12 Baudenkmale und Bodendenkmale, die gemäß § 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes in das Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgenommen sind, und Grabungsschutzgebiete	Nicht gegeben bzw. bislang keine Hinweise auf das Vorkommen von archäologischen Bodenfunden.	
3. Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens		
	<u>Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes</u>	<u>Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenz überschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität, Wahrscheinlichkeit</u>
Boden	Bei einer Plangebietsgröße von rund 1,3565 ha und einer insgesamt im SO-Gebiet (1,1369 ha) erreichbaren GRZ von 0,8 ist ein Überbauungs- und Versiegelungsanteil von rund 9.100 m ² bzw. 0,91 ha zu erwarten.	Hier ist zu sehen, daß es sich bei dem überplanten Standort südlich der B 214 um einen bauplanungsrechtlichen Innenbereich handelt, der sowohl in der FNP-Darstellung bereits als Baugebiet gekennzeichnet ist, der katastermäßig zu etwa der Hälfte als Industrie- und Gewerbefläche klassifiziert ist und der bereits im Rahmen der früheren Nutzung durch eine Gärtnerei auch bereits mit Gewächshäusern bzw. Betriebsgebäuden überbaut war. Insofern ist hier auch der Aspekt des Flächenrecycling im Sinne der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB anzuerkennen. Für die bereits befestigte Verkehrsfläche wird ohnehin nur der bestehende Zustand festgeschrieben. Es verbleiben im SO-Gebiet anteilig auch Offenböden, die auch zukünftig Funktionen als Pflanzenstandort, für Versickerung und Verdunstung sowie untergeordnet auch als Tierlebensraum übernehmen bzw. wieder entwickeln werden. >> keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten
Wasser	Keine Eingriffe in das Grundwasser zu erwarten. Anfallende Niederschlagsmengen sollen innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden.	>> keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten
Luft / Klima	Die vorhabensbedingt zu erwartende Reduzierung offener Bodenoberflächen und Vegetationsbestände im geplanten SO-Gebiet führt zu Verlusten der geländeklimatischen Ausgleichsfunktionen. Dies wäre aber auch der Fall, wenn die aktuelle FNP-Darstellung (Wohngebiet) realisiert würde bzw. war bereits der Fall, als frühere Nutzung mit den Gärtnereigebäuden noch vorhanden anteilig war. Die verbleibenden und neu zu gestaltenden Frei- bzw. Grünflächen werden außerdem auch weiterhin entsprechende geländeklimatische Funktionen übernehmen.	>> keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten

Tab. 1 (Fortsetzung)

Tiere / Pflanzen / Artenschutz	Die vorhandene Vegetationsdecke innerhalb des zukünftigen SO-Gebietes einschließlich Gehölzanflug wird zunächst vollständig beseitigt, anschließend werden die verbleibenden 20 % mit nicht überbaubare Offenböden als Grünflächen einschließlich Bepflanzung gestaltet. Mit Blick auf die Faunistische Potentialanalyse von BLANKE (2014) sind Konflikte mit dem besonderen Artenschutz bzw. den Regelungen des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.	>> keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten
Landschaft / Ortsbild	Fach-, Super- und Verbrauchermärkte etc. sind heute allgegenwärtige integrale Bestandteile von Siedlungslagen, wie sie auch hier in Wietze gegeben sind. Bei entsprechender Bau- und Freiflächengestaltung wird sich das Vorhaben angemessen in die städtebauliche Gesamtsituation einfügen.	>> keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten
Kultur- /Sachgüter	Bodendenkmale oder archäologisch bedeutsame Standort sind für das Plangebiet nicht bekannt.	>> keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten
Mensch	Das Vorhaben dient der Versorgung der örtlichen Bevölkerung und somit diesem Schutzgut. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit oder von Wohnfunktionen durch vorhabensbedingte Veränderungen der Verkehrsverhältnisse sind nach Darstellung der Schalltechnischen Untersuchung (GORITZKA AKUSTIK 2014) nicht zu erwarten, die relevanten Vorsorge- bzw. Orientierungswerte können unter Beachtung von Hinweisen und Anforderungen eingehalten werden	>> keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten

4. Zusammenfassung: Gesamteinschätzung erheblicher Umweltauswirkungen

Allgemeine Vorbemerkungen

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (hier: im Rahmen des Abbaugenehmigungsverfahrens) ist abhängig davon, ob die Einzelfallprüfung im Ergebnis **das Eintreten erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen als wahrscheinlich** erkennen läßt.

Das UVPG und auch das NUVPG liefern keine abschließende Definition dafür, ab wann nachteilige Umweltauswirkungen konkret als erheblich gelten können. Zur Erheblichkeit stellt das Niedersächsische Umweltministerium (MU 2001; zit. in KAISER 2003: 43) fest: „Erheblich ist eine Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen und Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen, dass ein Gebiet (*Anm.: hier speziell Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete*) seine Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele ... oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen kann“.

Nach z.B. GINZKY (2003) werden vor dem Hintergrund des Immissionsschutzrechts von der ständigen Rechtsprechung solche Beeinträchtigungen als erheblich angesehen, die dem Einzelnen oder der Allgemeinheit nicht zumutbar sind. Dabei ist grundsätzlich auf Art, Ausmaß und Dauer von Beeinträchtigungen abzustellen.

Nach BALLA et al. (2006) sind die Merkmale nach Nr. 3 der Anlage 2 zum UVPG als gesetzliche Definitionselemente des Erheblichkeitsbegriffes geeignet, die nachteiligen Umweltauswirkungen entsprechend zu beurteilen.

In der UVP-Praxis wird das Eintreten der Erheblichkeit wesentlich daran gemessen, ob für das von einem Vorhaben betroffene Gebiet konkrete Erhaltungs- oder Entwicklungsziele bzw. -standards definiert sind, ob Schutz oder Schutzwürdigkeit einschließlich Definition eines Schutzzwecks / Schutzziels nach geltenden Rechtsnormen gegeben sind, ob beispielsweise auch konkrete umweltbezogene Aussagen aus Fachplanungen vorliegen und ob die Vorhabenswirkungen nach Art, Ausmaß und Dauer eine besondere Schwere und Nachhaltigkeit für die Umwelt erwarten lassen.

Auch die Erläuterungen zur Erheblichkeit in dem in Kap. 5 zitierten „Leitfaden“ sind letztendlich nur bedingt geeignet, eine konkrete vorhabensspezifische Erheblichkeitsschwelle zu definieren.

Vor diesem Hintergrund ist die hier vorgenommene Einschätzung der Erheblichkeit zu erwartender Vorhabensfolgen aus der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes Wietze Nr. 27 bzw. aus dem Neubau eines Verbrauchermarktes zu sehen.

Tab. 1 (Fortsetzung)

Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles

Die vorhandenen Informationen zum gegenwärtigen Landschaftszustand, zum Umfang und Charakter des Vorhabens sowie der umfangreiche vorstehende Prüfkatalog (Ziffern 1 bis 3) rechtfertigen die Einschätzung, daß trotz der Überschreitung des Schwellenwertes (> 1.200 m² gem. Ziffer 13 der Anlage 1 zum NUVPG) als Auslöser dieser Allgemeinen Vorprüfung eine besondere Schwere und Nachhaltigkeit der Umweltauswirkungen aus dem Vorhaben insgesamt voraussichtlich nicht zu erwarten und damit eine UVP-Pflicht nicht gegeben ist.

Das kann wie folgt begründet werden:

Festzustellen ist zunächst, daß es sich bei der speziell durch den Sondergebietsanteil überplanten Fläche nicht um ein völlig neues Vorhaben in bislang unberührter Landschaft handelt, sondern um den funktionalen und konzeptionellen Umbau eines Areals innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches von Wietze, also um ein Flächenrecycling im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB. Denn schließlich war auf der Fläche früher eine Gärtnerei mit Betriebsgebäuden vorhanden, die allerdings zwischenzeitlich abgeräumt wurden. Der gültige Flächennutzungsplan stellt die Fläche außerdem bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) dar. Die bereits fast vollständig befestigte B 214 wird ohnehin nur in ihrem Bestand als Verkehrsfläche festgeschrieben.

Nachteilige Folgen für die menschliche Gesundheit oder das Wohlbefinden sind aus dem Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Es sind außerdem keinerlei Schutzgebiete / -objekte bzw. definierte Schutzkriterien (Ziff. 2.3 des Prüfkatalogs) betroffen.

Auch sind in Bezug auf die biotischen und abiotischen Schutzgüter keine wertvolle Bereiche / Bestandteile / Funktionen betroffen, dies belegt auch die Faunistische Potentialanalyse in Verbindung. Konflikte mit dem geltenden Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG sind nicht erkennbar.

Aus Ziff. 3 des o.g. Kriterienkataloges sowie den übrigen vorstehenden Ausführungen wird daher abgeleitet, daß das Vorhaben aufgrund der beschriebenen Merkmale und deren Wirkfaktoren (Ziff. 1 des Prüfkatalogs) insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Standort oder dessen unmittelbare Umgebung bewirken wird.

Außerdem sind kumulierende Vorhaben, die mit eigenen Umweltauswirkungen verstärkend auf die Folgen der Planung einwirken könnten, nicht gegeben.

Abschließend und in der Gesamtschau für alle Schutzgüter wird daher hier (vorbehaltlich der Einschätzung durch die zuständige Behörde) festgestellt, daß das Eintreten erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen als Folge des Vorhabens „Aufstellung des Bebauungsplanes Wietze Nr. 27“ bzw. als Folge der Ansiedlung eines neuen Verbrauchermarktes nicht wahrscheinlich und dass daher eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen der Planaufstellung nach § 13a BauGB nicht gegeben ist.

zusammengestellt durch:

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf • LandschaftsArchitekt AK Nds
Friedrichshagener Straße 15 • OT Hemeringen
31840 Hessisch Oldendorf
Tel. 05158 – 2224 • Fax 05158 – 2299



gez. H. Mextorf
LandschaftsArchitekt

Tab. 1 (Fortsetzung)

5	Bewertung durch die Behörde (Gemeinde Wietze)								
5.1	Prüfungsergebnis zu Ziffern 1 und 2 Sind die Angaben zu Ziffern 1 und 2 vollständig und richtig? Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> (falls nein kurz begründen und Merkmale bzw. Empfindlichkeiten des Standortes ergänzen)								
5.2	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind anhand der unter Punkt 1 und 2 gemachten Angaben zu beurteilen. Die Matrix dient nur dazu, einen Überblick über die näher zu behandelnden Punkte bei der Gesamteinschätzung unter Punkt B 4 zu geben. Wenn in der Spalte für ein Schutzgut kein Eintrag erfolgt, ist dieses Schutzgut für die Einschätzung nicht relevant.								
		Kriterien für die Beurteilung der Auswirkungen							
		hohes Ausmaß	geringe Wiederherstellbarkeit	große Schwere/ Komplexität	hohe Wahrscheinlichkeit	lange Dauer	hohe Häufigkeit	grenzüberschreitend	Keine erheblichen Auswirkungen
5.2.1	Menschen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.2.2	Tiere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.2.3	Pflanzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.2.4	Boden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.2.5	Wasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.2.6	Luft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.2.7	Klima	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.2.8	Landschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ggf. Erläuterung der o.g. Matrix, insbesondere wenn einzelne Kriterien erfüllt sind: 									

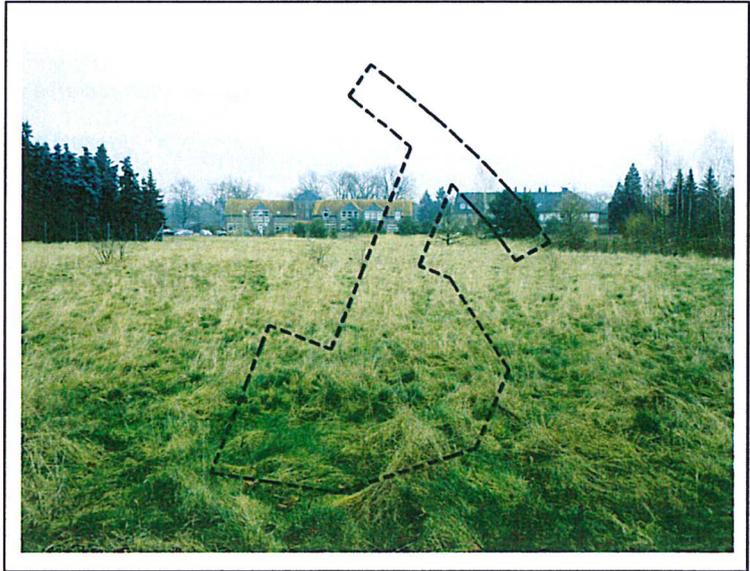
6	<u>Gesamteinschätzung der Auswirkungen des Vorhabens durch die Gemeinde Wietze</u>	UVP-Pflicht	
		ja	nein
	<p>Kann das Vorhaben aufgrund der oben beschriebenen Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben?</p> <p>Wenn ja, ist eine UVP-Pflicht gegeben.</p> <p>Wird dies verneint, ist dies nachfolgend kurz zusammenfassend zu begründen:</p> <p>>>> siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 4</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Für die Ermittlung der UVP-Pflicht zuständige Behörde: Gemeinde Wietze

Wietze, denim Auftrage.....
Unterschrift

Verwendete Unterlagen

- BALLA, S., HARTLIK, J. & PETERS, H.-J.: Verwaltungsvorschriften zum UVP-Screening. Ergebnisse des F+E-Vorhabens „Kriterien, Grundsätze und Verfahren der Vorprüfung des Einzelfalls bei der Umweltverträglichkeitsprüfung“. In: Naturschutz und Landschaftsplanung 38, (2), 2006 : 57-63
- BauGB >>> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06. 2013 (BGBl. I S. 1548)
- BLANKE, I.: Faunistische Potentialanalyse für das Grundstück Steinförder Straße 24 in Wietze.- Lehrte, den 24.2.2014
- BMU >>> Bundesministerium für Umwelt: Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten.- Endfassung vom 14.08.2003
[tp://www.bmu.de/umweltvertraeglichkeitspruefung/doc/6380.php](http://www.bmu.de/umweltvertraeglichkeitspruefung/doc/6380.php)
- GINZKY, H.: Die Grundsätze, die Kriterien und das Verfahren bei der Vorprüfung nach § 3c UVPG.- Bremen 2003
- EVERS & KÜSSNER STADTPLANER: Entwurf Bebauungsplan Wietze Nr. 27 (zeichnerische Darstellung des Planbereichs und Entwurf der Begründung), Stand 27.08.2014
- GORITZKA AKUSTIK Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik: Schalltechnische Untersuchung Bericht 3682/14. Schallimmissionsprognose, Neubau Geschäftshäuser in 29323 Wietze.- Leipzig, 11.02.2014
- HÖLBLING Ingenieurbüro: Neubau eines Verbrauchermarktes Steinförder Straße- Kurzstellungnahme zur Grundstücksentwässerung.- Bordesholm, den 28.02.2014
- KAISER, T.: Methodisches Vorgehen bei der Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung. Ein Leitfaden anhand von Praxiserfahrungen.- In: Naturschutz und Landschaftsplanung 35, (2), 2003: 37-45
- LBEG >>> NIEDERS. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> ; Abfrage vom 21.02.2014
- LGN >>> LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION NIEDERSACHSEN: Topographische Karte 1 : 25000, Blatt 3325 Winsen (Aller), Ausgabe 2009
- MATZAK, W.: Planung „Neubau Verbrauchermarkt“ in Wietze, Stand 03.04.2014
- NLWKN >>> NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ: http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/; Abfrage Fauna Stand 09.04.2014
- NUVPG >>> Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) in der Fassung vom 30. April 2007 (Nds. GVBl. 13/2007 S. 179 – VORIS 28000-), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 122)
- UVPG >>> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F.d.Bek.v. 25. Juli 2013, BGBl. I S. 2749
- NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ: http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/ ; Abfrage vom 21.02.2014



Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

gemäß § 1 (6) Nr. 7 i.V.m § 13 + 13a BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 27
“Westlich der Schule“

in Wietze (Landkreis Celle)

Beauftragt durch:

May & Co Wohn- und Gewerbebauten
Lindenstraße 54
25524 Itzehoe

Bearbeitung und ©:

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf
LandschaftsArchitekt AK Nds
Friedrichshagener Straße 15
OT Hemeringen
31840 Hessisch Oldendorf
Tel. 05158 – 2224

Hessisch Oldendorf,

07. August 2014

Titelfoto: Blick von Süden über das Plangebiet zur Bebauung an der Steinförder Straße; überlagert durch die Abgrenzung des Plangebietes

Inhalt	Seite
1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
2 Rechtshintergrund	4
3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	5
4 Aktueller Gebietszustand	5
5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung	9
6 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der Aufstellung..... des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westlich der Schule“	9
7 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel.....	11
8 Erforderliche Gestaltungs- und Sicherungsmaßnahmen.....	11
9 Übernahme von Maßnahmen in die verbindliche Bauleitplanung	11
 Abbildungen	
Abb. 1 Lageübersicht	3
Abb. 2 Zeichnerische Darstellung des B-Planes Nr. 27 „Westlich der Schule“.....	4
Abb. 3 Fotos zum aktuellen Landschaftszustand	8
 Tabellen	
Tab. 1 Grünordnerische / Landschaftsplanerische Festsetzungsvorschläge	12
Tab. 2 Pflanzenartenliste	12
 Karten	
Karte 1 Biotypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen.....	7
 Literatur / Quellenangaben	
	13
 Anhang	
„Faunistische Potentialanalyse für das Grundstück Steinförder Straße 24 in Wietze“	14
(BLANKE 2014)	

HINWEIS:

Sofern weiterführende Angaben (z.B. über Fachgutachten, sonstige Planungsbeiträge, zum Bebauungsplan selbst o.ä.) zum Verständnis eines Kapitels notwendig sind bzw. für sinnvoll erachtet werden, erfolgt ein Hinweis darauf wie nachstehend:

siehe hierzu auch:

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Anlaß und Lage des Vorhabens

Die Gemeinde Wietze beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Wietze Nr. 27 „Westlich der Schule“. Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Beabsichtigt ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“, damit dort die Voraussetzungen für den Neubau eines Verbrauchermarktes einschließlich umfangreicher Stellplätze geschaffen werden können. Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze soll parallel dazu berichtigt und damit in seinen Darstellungen angepaßt werden.

Die Lage des Vorhabens ergibt sich aus der Darstellung in Abb. 1. Es liegt im Zentrum von Wietze unmittelbar südlich der Steinförder Straße (= B 214) und ist allseitig von Siedlungsflächen umschlossen.

Abb. 1: Lageübersicht



Kartengrundlage: LGN (2009)

Planungsinhalte

Der Planbereich umfasst insgesamt 13.565 m² bzw. 1,3565 ha. Die überplante B 214 (2.196 m²) wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt¹, südlich davon wird flächendeckend ein Sondergebiet (SO; 1.1369 m²) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt. Diese SO-Flächen überlagern sich auf einem Flächenanteil von insgesamt ca. 1.200 m² mit der Darstellung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Anbindung an die öffentliche Erschließung ist über die Steinförder Straße bereits gegeben.

Im Südwesten des Planbereichs wird ein größeres Baufenster mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe soll als Höchstmaß bei maximal 43 m üNN liegen, was in praxi später einer realen Gebäudehöhe von maximal rund 10 m entspricht.

siehe hierzu auch:

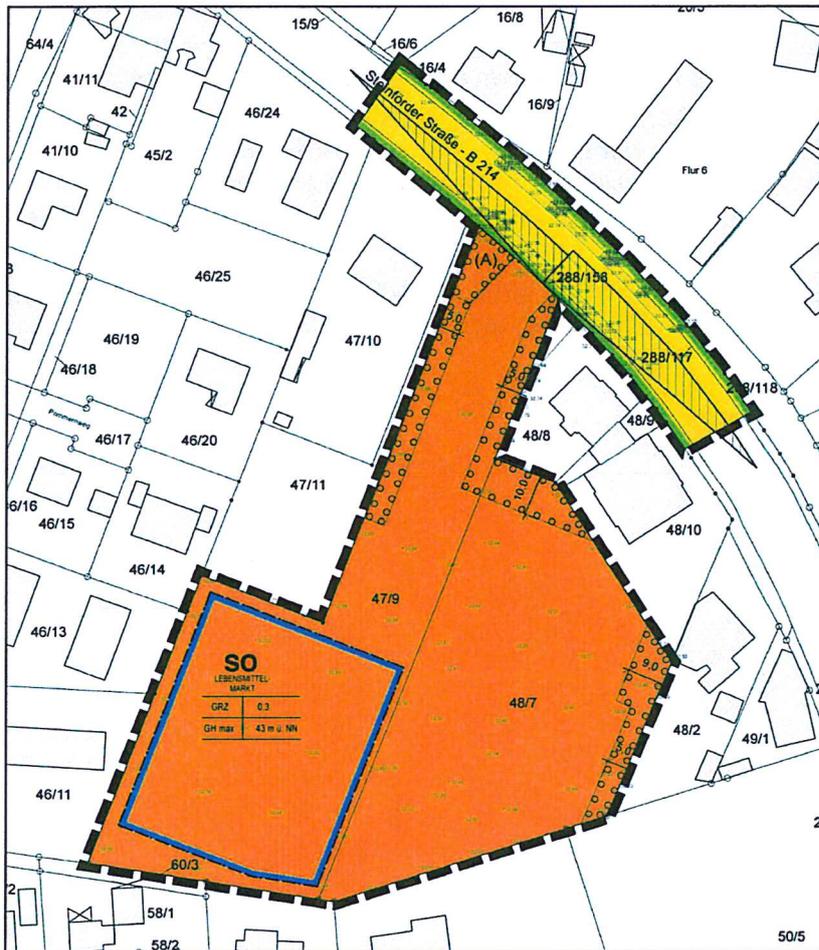
Begründung + zeichnerische Darstellung des B-Planes Nr. 27 „Westlich der Schule“ (EVERS & KÜSSNER 2014)

Die Abb. 2 zeigt die Abgrenzung und zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes Wietze Nr. 27 „Westlich der Schule“.

Insgesamt ist festzustellen, daß hier kein Neubedarf an Grund und Boden im Sinne der Inanspruchnahme von unbebauter Offenlandschaft gegeben ist, sondern daß es sich um Plan- bzw. Nutzungsänderungen im bereits überplanten Siedlungsraum handelt, schließlich wurden die Flächen des Plangebietes lange Zeit als Gärtnerareale mit Gebäudebestand genutzt.

¹ Hinweis: Es wird eine Abbiegespur durch beidseitige Verziehung eingerichtet.

Abb. 2: Zeichnerische Darstellung des B-Planes Nr. 27 „Westlich der Schule“



(aus EVERS & KÜSSNER 2014)

2. Rechtshintergrund

Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Inkrafttreten der BauGB-Novelle zum 01.01.2007 durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dez. 2006 wurde mit der Einführung des § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) ein neues beschleunigtes Verfahren (§ 13a Abs. 2) für Bebauungspläne eingeführt, um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen. Damit soll u.a. auch einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung sowie auch zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben entsprochen werden. Dies ist allerdings gebunden an bestimmte Grundflächengrößen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO sowie an die Bedingungen, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben nach UVP-Recht begründet wird und daß Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete unterbleiben.

Nach Darstellung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2007) wird durch die Neuregelung außerdem „..... gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen – keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft – stets gegeben sind; dies soll aber nur gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis zu 20.000 qm². Es gelten in diesem Zusammenhang auch die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit, nach den üblichen Planungsgrundsätzen im Baugebiet die gebotenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, z.B. für Grünflächen, Bepflanzungen und die Entwicklung von Natur und Landschaft, festzusetzen“.

Für Pläne bis 20.000 qm festgesetzter Grundfläche ist danach von einer Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes abzusehen, auch entfällt die Pflicht zum Umwelt-Monitoring. Eingriffe in

² Die Gesamtgröße des B-Planes Nr. 27 „Westlich der Schule“ beträgt nur 1,1369 ha, so daß der Schwellenwert von 2,0 ha nicht erreicht werden kann.

Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten dabei pauschal als zulässig und damit nicht als ausgleichspflichtig. Die Frage der Eingriffsbilanzierung in Verbindung mit der Anwendung von Kompensationsmodellen und dem Ausgleichserfordernis erübrigt sich damit. Das wiederum bedeutet auch, dass sowohl die Erfassung des gegenwärtigen Siedlungs- bzw. Landschaftszustandes nach Inhalt und Tiefenschärfe als auch die Folgenbeurteilung auf ein für den beabsichtigten Zweck erforderliches Maß beschränkt werden kann.

Einschätzung des vorliegenden Falles

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westlich der Schule“ ist dem Regelungsinhalt nach § 13a BauGB zuzuordnen, wie von der Gemeinde Wietze auch als Verfahren beabsichtigt. Der Schwellenwert (Grundflächen) von 20.000 m² wird nicht erreicht, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete sind hier ohnehin nicht betroffen.

Damit entfällt im vorliegenden Fall die Notwendigkeit zur Umweltprüfung, zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, zur Eingriffsbilanzierung sowie zur Ableitung von Kompensationsmaßnahmen.

Gleichwohl besteht für die Gemeinde die Verpflichtung zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren, wie nachfolgend näher ausgeführt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Unabhängig von den Regelungen des § 13a BauGB gilt § 1 (6) Nr. 7 BauGB „Umweltbelange in der Abwägung“ aber uneingeschränkt weiter, d.h. es sind für eine sachgerechte Abwägung auch die üblicherweise ggf. notwendigen Fachgutachten (z.B. zu Lärm, Altlasten, Emissionen / Immissionen, Hochwasserschutz o.ä.) beizubringen, soweit erforderlich. Die materiellen Standards im Bebauungsplanverfahren haben sich durch das Entfallen der Ausgleichspflicht daher nicht reduziert (KÜPFER et al. 2007; PROJEKTGRUPPE „BauGB NOVELLE 2007“ 2006).

Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in folgendem Umfang zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Darüber hinaus soll dabei nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen berücksichtigt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Nach der notwendigen kurzen Darstellung des derzeitigen Landschafts- bzw. Gebietszustandes werden diese Einzelaspekte abgeprüft, um die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches geforderte angemessene Berücksichtigung umweltschützender Belange zu gewährleisten. Diese unterliegen wie andere Belange auch dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Konfliktbewältigung und damit der sachgerechten Abwägung nach BauGB. Voraussetzung dafür ist eine sachgerechte Aufbereitung des Abwägungsmaterials, wozu dieser Beitrag dient.

4. Aktueller Gebietszustand

Die räumliche und inhaltliche Tiefenschärfe der Zustandsbeschreibung orientiert sich an der gegebenen Aufgabenstellung (Bebauungsplan-Entwurf; keine Anwendung der Eingriffsregelung) und wird hier entsprechend auf die erforderlichen Angaben beschränkt. Grundlagen hierfür sind vorhandene Planungs- bzw. Rauminformationen sowie eine örtlich durchgeführte Besichtigung des Plangebietes mit Bestandsaufnahme der Vegetationsstrukturen. Hinzu kommt eine faunistische Potentialanalyse von BLANKE (2014).

Mensch / Wohnen / Erholung

Das Plangebiet erfüllt keine Wohnfunktionen. Südlich, westlich und teils auch nördlich entlang der Steinförder Straße ist jedoch unmittelbar an das Plangebiet angrenzend Wohnbebauung gegeben. Südöstlich angrenzend liegt außerdem die Wietzer Grundschule.

Der überplante Bereich erfüllt keine speziellen Aufgaben für die örtliche (Nah-)Erholung, besondere Funktionen sind ihm in dieser Hinsicht nicht zugewiesen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Wertbestimmende Merkmale sind für den überplanten Bereich nicht bekannt.

Tiere / Pflanzen / Lebensräume einschließlich der biologischen Vielfalt

Das überplante Gelände wurde am 19.02.2014 besichtigt. Der Bereich südlich der Steinförder Straße ist frei von baulichen Anlagen und fast vollständig mit Vegetation bedeckt. Es handelt sich um gras- und krautreiche Ruderalfluren, die sich sukzessiv nach Aufgabe der dort früher gegebenen Gärtnereinnutzung entwickelt haben. Der westliche Teil ist in der dort niedrigeren Vegetationsstruktur sehr homogen und dabei weitgehend frei von Gehölzaufwuchs, lediglich in den südlichen Randbereichen sind einzelne jüngere Sträucher vorhanden. Der östliche Bereich dagegen ist bereits stärker mit Gehölzanflug (Kiefer, Birke, Eiche, Hasel u.a.) durchsetzt, dort ist auch eine stärkere Durchmischung verschiedener Biotoptypen bzw. Vegetationsformen feststellbar (Gras- und Staudenflur; Goldrutenflur, Brombeergebüsch u.a.). Ältere Bäume mit Habitat-qualität bzw. -strukturen etwa für Höhlenbrüter o.a. sind im überplanten Bereich nicht vorhanden, gleichwohl können die vorhandenen Gehölzbestände ganz allgemein eine Bedeutung als Nist- und Bruthabitat für gehölzbrütende Vogelarten haben.

Im Nordwesten sowie im Süden und Südosten sind auf den angrenzenden Grundstücken teils höhere Gehölzkulissen (sowohl Laub- als auch Nadelgehölze) vorhanden. Im Norden ist eine kleine Teilfläche vegetationsfrei, da sie als Stellfläche genutzt wird.

Die Steinförder Straße ist im gesamten Querschnitt einschließlich Parkbuchten und Gehwegen fast vollständig befestigt, es sind lediglich einige kleine Raseninseln innerhalb der Pflasterflächen vorhanden, von denen einige mit jungen Straßenbäumen bestanden sind.

Nördlich der B 214 grenzt eine öffentliche Grünfläche (Rasen mit älteren Einzelbäumen, unterbrochen durch Zufahrten) an.

Der aktuelle Struktur- bzw. Nutzungszustand ist in Karte 1 dargestellt.

Eine besondere oder gar höhere biologische Vielfalt³ ist innerhalb des Plangebietes nicht gegeben.

Neben der genannten Erfassung von Biotoptypen, Flächennutzungen und Strukturmerkmale wurde eine Faunistische Potentialanalyse durchgeführt, diese ist im Anhang beigefügt. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis (BLANKE 2014, S. 3):

Die Kombination von innerstädtischer Lage, geringer Größe und ubiquitär Ausstattung macht ein Vorkommen seltener und/oder streng geschützter Tierarten auf der Fläche unwahrscheinlich. Konflikte mit dem besonderen Artenschutz zeichnen sich daher nicht ab.

Eine abschließende Durchsicht des "Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten" des NLWKN (aktualisierte Fassung von 2010) ergab ebenfalls keine Hinweise auf zu erwartende Konflikte.

siehe hierzu auch:

(BLANKE 2014)

Nach Darstellung des Landschaftsrahmenplanes (LANDKREIS Celle 1991) sind im Bereich des Plangebietes keine Gebiete mit höherer Bedeutung für den Tier- bzw. Pflanzenartenschutz gegeben. Für die Fauna einschließlich Brut- und Gastvögel wertvolle Lebensräume liegen im Plangebiet nach aktueller Datenlage (NLWKN 2014) ebenfalls nicht vor.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte sind weder innerhalb des Planbereichs noch außerhalb angrenzend gegeben.

³ Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG handelt es sich dabei um „die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“

Orts- und Landschaftsbild

Das frühere Gärtnereigelände ist seit langem Bestandteil des Siedlungsgefüges, eine Anbindung an die Offenlandschaft ist nicht gegeben. Die Geländeoberfläche ist eben, Sichtbeziehungen beschränken sich auf den Planbereich bzw. die umliegenden Siedlungsstrukturen. Es ist zwar in Teilbereichen im Zuge der Sukzession Gehölzaufwuchs entstanden, es ist jedoch im Ortsbild nicht prägend oder raumwirksam.

Die Abb. 3 mit den Fotos 1 bis 5 zeigt das derzeitige Erscheinungsbild des Plangebietes einschließlich seiner Randbereiche.

Abb. 3: Fotos zum aktuellen Landschaftszustand (Aufnahmedatum Fotos 1-3: 19.02.2014)

Foto 1: Blick von Nordosten über die Steinförder Straße auf das Plangebiet



Foto 2: Blick vom südlichen Kernbereich nach Nordosten auf die Bebauung an der Steinförder Straße



Foto 3: Südlicher Teil des Plangebietes, Blick nach Norden



Foto 4: Blick nach Westen entlang der B 214



Foto 5: Blick nach Osten entlang der B 214



(Fotos 4 und 5: Gemeinde Wietze / 07.08.14)

Boden

Es ist in Erinnerung zu rufen, daß es sich bei dem als SO-Gebiet überplanten Bereich um einen Standort innerhalb der Siedlungslage von Wietze und dabei speziell um Flächen eines früheren Gärtneriegeländes handelt, zu dem auch Gebäudebestand gehörte. Zwar wurden die Gebäude bereits vor längerer Zeit abgeräumt, es ist aber davon auszugehen, daß im Bereich früherer Bebauung naturnahe bzw. natürliche Bodenschichtungen nicht mehr vorhanden sind.

Gleichwohl sind dort derzeit nur Offenböden gegeben, auf denen Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist, die Standortvoraussetzungen für die Entwicklung von Vegetation sind gegeben und außerdem ist Abkühlungswirkung durch Verdunstung möglich.

Im Gegensatz dazu ist der Bereich der Steinförder Straße fast vollständig befestigt bzw. versiegelt.

Das Vorhaben liegt zwar in einem sog. Suchraum für schutzwürdige Böden (LBEG 2014), für die „*Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung*“ kennzeichnend sind, weil „*Böden die Dokumente der Kulturgeschichte darstellen und Archivcharakter haben - hier Bodentyp Plaggenesch, der im Profilaufbau eine historische heute nicht mehr praktizierte Nutzungsform ‚konserviert‘*“. Solche Böden sind im Raum teils weiter verbreitet, nach Darstellung des LBEG-Kartenservers liegt u.a. ein Großteil des Wietzer Siedlungsgebietes innerhalb dieser Flächenzuweisung. Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen nicht vor.

Als Bodentyp ist bzw. war kulturbedingt bzw. natürlicherweise von Plaggenesch, unterlagert von Podsol, auszugehen (LBEG 2104)

Wasser

Still- oder Fließgewässer sind weder innerhalb des Plangebietes noch außerhalb angrenzend vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate wird mit 201 – 250 mm/a angegeben (LBEG 2014), sie liegt damit etwa im mittleren Bereich einer insgesamt zehnstufigen Skala. Das bedeutet eine noch relativ gute Durchlässigkeit bzw. Wasserwegsamkeit der Deckschichten und tieferen Gesteine.

Das auf den Offenböden anfallende Niederschlagswasser versickert vollständig innerhalb des Plangebietes.

Klima / Luft

Das Plangebiet liegt zwar innerhalb der Siedlungslage von Wietze, gleichwohl fehlen im Bereich des geplanten SO-Gebietes Überbauungs- bzw. Befestigungsanteile mit ihrer charakteristischen höheren Wärmeeinstrahlung und –speicherung im Bereich der überplanten Flächen. Die dort vorhandenen Offenböden mit ihren Vegetationsbeständen dienen insbesondere durch Verdunstung und die damit verbundene Abkühlungswirkung der Regulation bzw. dem Ausgleich des Geländeklimas innerhalb des Siedlungsraumes.

5. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung

Ein Bebauungsplan, der die Nutzung des Geländes regeln würde, existiert bislang nicht, Bebauung wäre dort also nicht möglich. Das Gelände würde vermutlich ungenutzt liegenbleiben, sukzessiv würde sich weitere Verbuschung bzw. Gehölzentwicklung einstellen.

6. Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westlich der Schule“***Vorbemerkung***

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Westlich der Schule“ wird zwar eine zukünftig vollständige Bebauung und verkehrliche Erschließung des Plangebietes südlich der Steinförder Straße ermöglicht. Dies ist aber vor dem Hintergrund zu sehen, daß mit der früheren Gärtnerei bereits anteilig Überbauung und Befestigung gegeben war. Es handelt sich also nicht um die Entwicklung von Bauland in bislang offener Landschaft, sondern um eine bauliche Nachnutzung und Verdichtung innerhalb des Siedlungsraumes. Entsprechend sind die hier erkennbaren Auswirkungen auf die Umwelt bzw. auf Natur und Landschaft zu relativieren. Näheres ergibt sich aus den nachstehenden Ausführungen.

Hinweis: Zur nachfolgenden Gliederung a) – i) vgl. auch Kap. 3**a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und, daraus resultierend, mit dem Neubau eines Verbrauchermarktes einschließlich zugehöriger Verkehrsflächen (Zufahrt, Fahrgassen, Stellplätze) ist im Bereich der Sonderbauflächen ein für diesen Nutzungstyp üblicher Anteil an Überbauung und Flächenbefestigung zu erwarten, der bei rund 80 % bzw. ca. 9.095 m² liegen wird (resultierend aus der festgesetzten GRZ von 0,3 zuzüglich zulässiger Überschreitung bis max. 0,8). Es verbleibt damit ein Anteil

offener Böden von rund 20 % bzw. rund 2.274 m², der sowohl der Versickerung von Niederschlagswasser als auch der angemessenen Bepflanzung und Eingrünung des Vorhabens dienen soll.

Nach überschlägiger Auswertung der Darstellung aus dem FNP der Gemeinde Wietze, in dem noch die früheren Gewächshäuser in der Kartengrundlage als Gebäude hinterlegt sind, betrug der Flächenanteil dieser Gebäude seinerzeit rund 3.500 m² (befestigte Wirtschaftsflächen o.ä. nicht gerechnet, weil nicht ermittelbar). Das wiederum bedeutet, daß die zukünftige zusätzliche Überbauung / Befestigung 9.095 m² – 3.500 m² = nur rund 5.595 m² im Vergleich zum früheren gewerblich genutzten Zustand betragen wird. Damit wird also durchaus der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Gleichwohl ist zu sehen, daß für die Umsetzung der aktuellen Planung der gesamte Vegetationsbestand (vgl. Kap. 4 und Darstellung in Karte 1) südlich der Steinförder Straße abgeräumt werden muß mit den entsprechenden Funktionsverlusten z.B. als Lebensraum, für die Verdunstung und Abkühlung oder auch für die Grüngestaltung des Siedlungsraumes.

In Bezug auf das anfallende Niederschlagswasser ist festzustellen, daß es innerhalb des SO-Gebietes durch geeignete Rigolen und Mulden in den verbleibenden Grünflächen zur Versickerung gebracht werden soll, es bleibt also dem Gefüge des örtlichen Naturhaushaltes erhalten. Es wird hier auf den entsprechenden Fachbeitrag (HÖLBLING 2014) verwiesen, Konzept und Machbarkeit sind dort nachgewiesen.

Mit der textlichen Festsetzung zur Anpflanzung hochwachsender Laubbäume im Bereich der Stellplätze sowie von sonstigen Bepflanzungen im Bereich der verbleibenden Grünflächen wird außerdem ein Ansatz zur wirksamen und hinreichenden Durchgrünung und Gestaltung der Sonderbauflächen geschaffen. Diese Anpflanzungen können nach einer angemessenen Entwicklungszeit auch wieder Aufgaben des Geländeklimaausgleichs (Verdunstung und Beschattung; Staubfilterung; Rückhaltung von Niederschlag) innerhalb der Siedlungslage übernehmen.

Die erforderliche Beseitigung der vorhandenen Gehölzbestände bedeutet den Verlust von Biotopstrukturen mit Funktionen z.B. für gehölzbrütende Vogelarten. Die Beseitigung sollte deshalb nicht in dem in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG benannten Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen. Damit soll ausgeschlossen werden, daß insbesondere Brutgeschäft und Jungenaufzucht gehölzbewohnender Vogelarten gestört werden. Nur dann wird den Störungs- und Schädigungsverböten gemäß § 44 BNatSchG

- zum Schutz der Individuen (d.h. einzelner Tiere),
- zum Schutz von Bauen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie
- zum Schutz vor erheblichen Störungen bzw. Beeinträchtigungen der lokalen Population

entsprochen werden können, so daß aus artenschutzrechtlicher Sicht dem Vorhaben nichts entgegensteht. Es wird in diesem Zusammenhang auch noch einmal auf die in Kap. 4 zitierte artenschutzrechtliche Einschätzung von (BLANKE 2014) verwiesen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume sind daher in der Gesamtbilanz daher nicht zu erwarten, auch das Orts- und Landschaftsbild profitiert insgesamt von der Flächenkonversion mit anschließender Neugestaltung.

Für den Bereich der Steinförder Straße sind ohnehin keine Eingriffssachverhalte zu erwarten, da auf dieser Verkehrsfläche lediglich der bestehende Zustand festgeschrieben wird, daran ändert auch die Einrichtung einer Linksabbiegespur nichts.

In Bezug auf die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Klima / Luft“ sowie auch das Wirkungsgefüge zwischen ihnen ist ebenfalls nicht davon auszugehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westlich der Schule“ erhebliche nachteilige Auswirkungen bzw. Verschlechterungen des Umweltzustandes eintreten werden, da es sich um Flächen handelt, die bereits seit langem Bestandteil des Siedlungsgefüges sind und in Teilen auch schon durch frühere Bebauung vorbelastet waren. Positiv wird gesehen, daß das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden kann und soll.

b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Derartige Gebiete oder auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder –objekte sind durch die Planung nicht betroffen.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Vorhaben lässt in dieser Hinsicht keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwarten, die angestrebte Sonderbebauung ist nach Darstellung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (GORITZKA AKUSTIK 2014) unter Beachtung der konkret benannten Hinweise und Anforderungen zum Schallschutz mit der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung vereinbar.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In dieser Hinsicht sind voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die aus der zukünftigen SO-Bebauung zu erwartenden Abfälle und Abwässer werden über die bereits gegebenen kommunalen Strukturen entsorgt.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Angaben hierzu sind nicht verfügbar bzw. möglich.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Derartige, hier zu berücksichtigende Darstellungen sind nicht gegeben.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Ein solches Gebiet liegt hier nicht vor, eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Bei Einhaltung der gutachtlich untersuchten Fragestellungen / Vorgaben zum Lärmschutz sowie zur Regenwasserversickerung und bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Durchgrünung (Bepflanzung) des Sondergebietes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach den Buchstaben a, c und d zu erwarten.

7. Berücksichtigung der Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: *"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken"* [§ 1a (2) BauGB].

Diesem Anspruch genügt die hier mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westlich der Schule“ beabsichtigte Nutzungsänderung, weil keine bislang unbebaute bzw. planungsfreie Offenlandschaft in Anspruch genommen wird, sondern eine früher bereits gewerblich genutzte Fläche innerhalb der Siedlungslage im Sinne eines Flächenrecycling umgenutzt und im Bereich der Verkehrsfläche ohnehin nur der bestehende Zustand festgeschrieben wird.

8. Erforderliche Gestaltungs- und Sicherungsmaßnahmen

Es besteht ein deutlicher Bedarf zur Durchgrünung des zukünftigen Sondergebietes mit raumwirksamen Gehölzstrukturen, um eine angemessene Gestaltung der überplanten Flächen sicherzustellen und eine städtebaulich befriedigende Gesamtsituation herbeizuführen. Sicherungsmaßnahmen (z.B. Festsetzungen zur Erhaltung von besonders prägendem Baumgestand) sind dabei nicht erforderlich, wohl jedoch Festsetzungen für Neu-Anpflanzungen. Die im Kap. 9 vorgeschlagenen Maßnahmen sollten daher im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

9. Übernahme von Maßnahmen in die verbindliche Bauleitplanung

Es wird empfohlen, die nachfolgenden textlichen Festsetzungsvorschläge in den Bebauungsplan Nr. 27 „Westlich der Schule“ zu übernehmen:

Tab. 1: Grünordnerische / Landschaftsplanerische Festsetzungsvorschläge

Flächentyp nach BauGB	Bezeichnung der Maßnahme	Formulierungsvorschlag Hinweis
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB	A 1	Innerhalb des Sondergebietes sind im Bereich der Stellplätze insgesamt 15 Stück höherwachsende standortheimische Laubbäume (1. und 2. Größenordnung) der beigefügten Artenliste jeweils als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen. Die genaue Festlegung der Pflanzstandorte erfolgt im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung, die Bäume sind den Stellplätzen unmittelbar zuzuordnen. Zur Sicherung der art- und habitusgerechten Entwicklung der Bäume umfassen die einzelnen Baumscheiben eine Fläche von mindestens 9 m ² , sofern die Baumstandorte in Asphalt- bzw. Pflasterflächen liegen.
	A 2	Innerhalb des Sondergebietes sind im Bereich der verbleiben Beet- und Versickerungsflächen weitere insgesamt 20 Stück klein- bis mittelkronige Laubbäume der beigefügten Artenliste als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
	A 3	Auf mindestens 25 % der verbleiben Beet- und Versickerungsflächen sind standortheimische Sträucher der beigefügten Artenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Zur Pflanzung sind Sträucher als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 – 100 cm, zu verwenden.
<i>Ergänzende textliche Festsetzungsvorschläge</i>		
Grundlage: Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölzbrütender Vogelarten ist für die erforderliche Beseitigung von Gehölzbeständen die Frist gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG einzuhalten.	

Tab. 2: Pflanzenartenliste

(ergänzend zu den textlichen Festsetzungsvorschlägen; nicht abschließend)			
Vorrangig zu verwendende standortheimische Gehölzarten bei den Maßnahmen A 1 bis A 3:			
<u>Größere Bäume (1. Größenordnung)</u>		<u>Sträucher</u>	
Stiel-Eiche	Quercus robur	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Hunds-Rose	Rosa canina
Winter-Linde	Tilia cordata	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Schlehe	Prunus spinosa
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Kornelkirsche	Cornus mas
Esche	Fraxinus excelsior	Haselnuß	Corylus avellana
		Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
<u>Mittelgroße Bäume (2. Größenordnung)</u>		Liguster	Ligustrum vulgare
Traubenkirsche	Prunus padus	Weißdorn	Crataegus laevigata
Hainbuche	Carpinus betulus	Schneeball	Viburnum opulus
Feld-Ahorn	Acer campestre	Sal-Weide	Salix caprea
Sand-Birke	Betula pendula	Liguster	Ligustrum vulgare
Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia	Weißdorn	Crataegus laevigata
		Schneeball	Viburnum opulus
		Liguster	Ligustrum vulgare
<u>Klein- bis mittelkronige Bäume, hier vor allem: Säulen- und Kugelformen</u>			
Dorn-Arten (Crataegus), Hainbuche (Carpinus), Ahorn (Acer), Vogel- bzw. Mehlbeeren (Sorbus), Amberbaum (Liquidambar styraciflua), Zieräpfel (Malus), Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)			

Hinweis:

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Vorgaben (Abstände) des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

Literatur / Quellenangaben

- BauGB >>> Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geänd. am 11.06. 2013 (BGBl. I S. 1548)
- BNatSchG >>> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
- BLANKE, I.: Faunistische Potentialanalyse für das Grundstück Steinförder Straße 24 in Wietze.- Lehrte, den 24.2.2014
- MATZAK, W.: Planung „Neubau Verbrauchermarkt“ in Wetze, Stand 03.04.2014
- EVERS & KÜSSNER STADTPLANER: Entwurf Bebauungsplan Wietze Nr. 27 (zeichnerische Darstellung des Planbereichs und Entwurf der Begründung), Stand 24.07.2014
- GORITZKA AKUSTIK Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik: Schalltechnische Untersuchung Bericht 3682/14. Schallimmissionsprognose, Neubau Geschäftshäuser in 29323 Wietze.- Leipzig, 11.02.2014
- HÖLBLING Ingenieurbüro: Neubau eines Verbrauchermarktes Steinförder Straße- Kurzstellungnahme zur Grundstücksentwässerung.- Bordesholm, den 28.02.2014
- KÜPFER, C., ARNOLD, S., DEUSCHLE, J. & K. MÜLLER-PFANNENSTIEL: Landschaftsplanung und Eingriffsregelung im Innenbereich. Plädoyer für einen „Landschaftsplan für den Innenbereich“.- In: Naturschutz und Landschaftsplanung 39, (4), 2007: 107-113
- LANDKREIS CELLE: Landschaftsrahmenplan Landkreis Celle .- Stand 1991
- LBEG >>> NIEDERS. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> ; Abfrage vom 15.04.2014
- LGN >>> LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION NIEDERSACHSEN: Topographische Karte 1 : 25000, Blatt 3325 Winsen (Aller), Ausgabe 2009
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG: NST-Info-Beitrag Nr. 3.5 / 207 vom 04. Januar 2007, Az: 60 00 00 01 : 25
- NLWKN >>> NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ: http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/; Abfrage Fauna Stand 09.04.2014
- PROJEKTGRUPPE „BauGB Novelle 2007“: Anmerkungen zu § 13a BauGB n.F.; Anlage 1 vom 18.12.2006

es folgt der

ANHANG

DIPL.-BIOL. INA BLANKEAhlterer Straße 73
31275 Lehrte
Tel. 05132 / 56779
inablanke@gmx.de

Faunistische Potentialanalyse für das Grundstück Steinförder Straße 24 in Wietze

Lage und Beschreibung

Die hier betrachtete Fläche ist eine Baulücke an der Hauptverkehrsstraße in Wietze (Steinförder Straße = B 214). Ihr grenzen Wohn- und Geschäftshäuser sowie Schulen an. Die Freifläche hat eine Größe von etwa 1,2 Hektar und lässt sich grob in zwei Bereiche untergliedern:

Der westliche (L-förmige) Teilbereich wird durch halbruderale Gras- und Staudenfluren geprägt, Bäume wachsen nur an den Rändern und jenseits der Grundstücksgrenze. Im Osten treten eingestreute, freistehende jüngere Bäume (v. a. Kiefern und Birken), ein ausgedehntes Brombeergestrüpp und eine Goldrutenflur hinzu. Zwischen dem Brombeergestrüpp und dem angrenzenden Schulhof wachsen die einzigen stärkeren Bäume (Rotbuchen, Sandbirken BDH circa 30 cm). Einzelne Erdmieten finden sich in beiden Teilbereichen, Kfz-Fahrspuren sind fast überall zu finden.

Beurteilung anhand der Lage

Für Arten mit mittlerem und hohem Raumbedarf scheidet das Grundstück durch seine geringe Größe als dauerhafter Lebensraum aus. Durch die Straße und die angrenzenden Schulen ist das Grundstück zumindest zeitweise recht stark verlärmert, mit lärmempfindlichen Vogelarten ist daher nicht zu rechnen. Die Fläche wird regelmäßig von Katzen aufgesucht, eine erfolgreiche Reproduktion von am oder nah dem Boden brütenden Vögeln ist nicht zu erwarten. Als weitere Belastung kommt das Befahren der Fläche hinzu, das auch Tiere gefährdet, die sich in oder knapp unter der Krautschicht aufhalten (z. B. Mäuse, Kröten, Blindschleichen).

Die Fläche liegt mitten im Ort und ist angesichts des Alters der umgebenden Gebäude schon recht lange von naturnahen Habitaten getrennt; durch das südlich gelegene Neubaugebiet wird dieser Effekt noch verstärkt. Trotz der für diese Artengruppe eigentlich guten Strukturen im östlichen Teilbereich ist daher auch nicht mit anspruchsvolleren Reptilienarten wie Zauneidechsen oder Schlangen zu rechnen (zumal deren Populationen jeweils einen hohen Raumbedarf haben). Die gelegentliche Nutzung (ggf. gemeinsam mit angrenzenden Gärten und Grünflächen) durch Blindschleichen ist aber nicht auszuschließen; gleiches gilt für einzelne Amphibien.



Abb. 1 a-d: Blick von Norden und Süden über die Fläche, Strukturen im Osten und das dortige Brombeergebüsch.

Beurteilung anhand der Ausstattung

Die Fläche wird durch Gräser geprägt und ist daher recht blütenarm (Ausnahmen v. a. Goldruten und Rainfarn), die Bedeutung für blütenbesuchende Insekten ist daher gering und dann insbesondere im Sommer gegeben. Aufgrund der Ausstattung (dichte Vergrasung, wenig und dann meist befahrener Rohboden, wenig Blüten, weit verbreitete Pflanzenarten, kein Totholz) ist ein Vorkommen seltener Wirbelloser nicht zu erwarten. Auch die Bestände von weit verbreiteten Arten sind vermutlich nicht sonderlich groß. Gleichwohl kann und wird die Freifläche ein Nahrungshabitat von Vögeln und Fledermäusen (sowohl gebäude- als auch baumbewohnende Arten z. B. aus alten Hofeichen auf der anderen Straßenseite) sein. Aufgrund der geringen Baumstärken fehlen Horstbäume für Greif- und Rabenvögel sowie Baumhöhlen für Vögel und Fledermäuse auf der Fläche. Auch in den oben erwähnten älteren Bäumen vor dem Schulhof wurden keine Höhlen entdeckt; aufgrund des recht dichten Bestandes und verzweigten Wuchses sind diese gleichwohl dort nicht auszuschließen (auch daher ist die Erhaltung dieser Bäume wünschenswert).

Fazit

Die Kombination von innerstädtischer Lage, geringer Größe und ubiquitär Ausstattung macht ein Vorkommen seltener und/oder streng geschützter Tierarten auf der Fläche unwahrscheinlich. Konflikte mit dem besonderen Artenschutz zeichnen sich daher nicht ab.

Eine abschließende Durchsicht des "Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten" des NLWKN (aktualisierte Fassung von 2010) ergab ebenfalls keine Hinweise auf zu erwartende Konflikte.

Gua Beante

Lehrte, den 24.2.2014

Die Richtigkeit / Glaubwürdigkeit /
vorstehend. Abschrift / ~~Unterschrift~~ /
Angaben bescheinigt.

Wietze, den 04.12.2014.....

Bürgermeister

i. A. Schwerin

