



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und  
Katasterverwaltung 2018

Maßstab ca. M 1 : 7.500



## **GEMEINDE SCHELLERTEN**

### **ORTSCHAFT SCHELLERTEN**

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 10-10**

### **"SCHELLERTEN WEST"**

## **2. Änderung**

gem. § 13a BauGB

## **BEGRÜNDUNG**

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher  
Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB



## Inhalt

<b>Teil A: Städtebauliche Begründung</b> .....	<b>1</b>
<b>A.1 Planungserfordernis</b> .....	<b>1</b>
<b>A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / 7. Berichtigung</b> .....	<b>1</b>
<b>A.3 Planverfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>A.4 Lage und Umgrenzung der Plangebiete</b> .....	<b>2</b>
<b>A.5 Planung / Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>2</b>
<b>A.6 Immissionen</b> .....	<b>4</b>
<b>A.7 Altablagerungen</b> .....	<b>4</b>
<b>A.8 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>5</b>
<b>A.9 Archäologie</b> .....	<b>5</b>
<b>A.10 Bebauungsentwurf</b> .....	<b>5</b>
<b>A.11 Städtebauliche Werte</b> .....	<b>5</b>
<b>Teil B: Belange von Natur und Landschaft</b> .....	<b>6</b>
Teil C: Abwägung (wird im Verfahren nachgeführt)	
<b>Teil D: Anlagen</b> .....	<b>10</b>
Anlage 1: Bebauungsentwurf.....	11



## **Teil A: Städtebauliche Begründung**

### **A.1 Planungserfordernis**

Im Jahre 2005 wurde durch die Gemeinde Schellerten die 14. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt, um am westlichen Ortseingang des Grundzentrums Schellerten ein vielseitiges Programm für das Wohnen, Arbeiten und Einkaufen umzusetzen.

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 10-10 "Schellerten-West" wurden südlich der Bundesstraße 1 ein "Allgemeines Wohngebiet" und ein "Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt. 2014 folgte der Bebauungsplan Nr. 10-12 "Schellerten-Nordwest", der nördlich der B 1 ein "Gewerbegebiet" auswies. Das Programm ist zu einem wesentlichen Teil umgesetzt: der Einkaufsmarkt südlich der B 1 stellt als Vollsortimenter (Edeka mit Bäckereifiliale) eine gesuchte Einkaufsmöglichkeit dar, ergänzt durch einen Discounter (Netto) und einen Drogeriemarkt (dm) auf der Nordseite der Bundesstraße. Die verkehrliche Erschließung wurde bereits bei Aufstellung des B-Planes 10-10 "Schellerten West" durch erforderliche Abbiegespuren und Straßenbreiten vorbereitet.

Der erste Bauabschnitt des Wohngebietes ist mittlerweile vollständig ausgebaut, die Umsetzung des zweiten Bauabschnittes wird derzeit durch einen Bauträger vorbereitet.

In diesem Zuge ist seitens des Betreibers des Vollsortimenters der Wunsch nach einer Vergrößerung der Grundstücksfläche nach Süden und nach einer Vergrößerung der Verkaufsfläche geäußert worden, um zukünftig das Gebäude erweitern und ein größeres Warenangebot am etablierten Standort bereitstellen zu können. Die Gemeinde Schellerten beabsichtigt, die bisherige positive Entwicklung für das Wohnen und Einkaufen am Grundzentrum weiterhin zu unterstützen, und sieht das Erfordernis gegeben, den Bebauungsplan Nr. 10-10 "Schellerten-West" in einer 2. Änderung im Bereich des "Sondergebietes – Großflächiger Einzelhandel" anzupassen.

Dazu muss eine südlich angrenzende Grünfläche verkleinert, die Festsetzungen zu einer Baumpflanzung und Wegeführung müssen zurückgenommen werden. Die Baugrenze ist nach Süden zu verlagern. Die maximal zulässige Verkaufsfläche soll von 1.800 qm auf 2.200 qm vergrößert werden. Da sie für das gesamte Sondergebiet gilt, bezieht der Änderungsbereich das zukünftig vollständige Sondergebiet mit ein. Die übrigen bestehenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, die sich auf das Sondergebiet beziehen, werden unverändert übernommen.

Entsprechend der zu erwartenden Grundstücksteilung wird in dieser Änderung eine kleine Restfläche im Südosten des Plangebietes zukünftig dem östlich anschließenden Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.

### **A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / 7. Berichtigung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schellerten stellt derzeit südlich an das "Sondergebiet - Einzelhandel" angrenzend "Wohnbauflächen" dar (W). Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 7. Berichtigung angepasst. Die für den Vollsortimenter erforderlichen Flächen werden zukünftig als "Sonderbauflächen - Großflächiger Einzelhandel" (S) im FNP dargestellt.

### A.3 Planverfahren

Die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10-10 "Schellerten-West" als Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB Abs. 1 Nr. 2 im beschleunigten Verfahren ist möglich, weil innerhalb der Änderungsbereiche insgesamt eine zulässige Grundfläche (im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO) von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird.

Innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung des B-Planes Nr. 10-10 "Schellerten-West" ist eine Grundfläche von maximal 6.500 qm zulässig. Die zulässige Grundfläche liegt damit weit unterhalb des im § 13 a BauGB genannten Grenzwertes von 20.000 qm.

Die Änderungen der Bebauungspläne verursachen keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie begründen auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den entsprechenden rechtlichen Vorschriften unterliegen.

Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des Baugesetzbuches (BauGB) genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden könnten. Paragraph 1 Abs. 6 Nr. 7 b (BauGB) führt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsgebiete und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes an.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauG B werden dementsprechend erfüllt. Die Bebauungsplanänderung kann deshalb ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Die Gemeinde Schellerten sieht von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches ab.

### A.4 Lage und Umgrenzung der Plangebiete

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortseingang von Schellerten, südlich der Bundesstraße 1. Er umfasst das gesamte Grundstück des Einkaufsmarktes sowie die südlich angrenzende Grünfläche. Nach Westen grenzt der Geltungsbereich an die Straße "Über der Wasserfurche", die die Erschließung zum Einkaufsmarkt und zum westlich gelegenen Wohngebiet bildet. Südlich grenzt der Geltungsbereich an eine zukünftige Straßenverkehrsfläche in West-Ost-Richtung in Verlängerung der "August-Henze-Straße". Die östliche Plangebietsgrenze verläuft entlang der Westgrenze des Grundstücks "Berliner Straße 2", im Norden an die Straßenfläche der B 1.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke: 19/38 (teilweise), 19/39, 19/51 (teilweise) und 19/50 (kleinteilig). Derzeit werden neue Flurstücksnummern nach Grundstücksteilung ausgebildet, die noch nicht im Grundbuch enthalten sind. Nach Katasterübernahme wird der Änderungsbereich die Flurstücke 19/38 (teilweise), 19/39, 19/56 und 19/101 umfassen.

### A.5 Planung / Festsetzungen des Bebauungsplanes

Es ist geplant, das Gebäude des Vollsortimenters nach Süden zu erweitern und die Verkaufsfläche zu vergrößern, um damit zukünftig ein größeres Warenangebot bereitstellen zu können.

Die südlich des Sondergebietes liegende öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" war bislang als grüne Abstandszone in einer Breite von 10,50 m zwischen dem Gebäude des Einkaufsmarktes und der Wohnbebauung vorgesehen. Sie umfasste die Pflanzung von 9 Linden und die Anlage eines geschwungenen Fußweges mit wassergebundener Decke.

Die bisherige, südliche **Baugrenze** und die **Grenze des Sondergebietes** werden um 7,00 m nach Süden verschoben. Der Grenzabstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von 3,00 m bleibt erhalten.

Die **Grünfläche** wird damit auf ca. 4,44 m reduziert, und es wird die Pflanzung einer Hecke festgesetzt, um weiterhin eine grünbestimmte Abstandszone vorzuhalten. Da sich die Flächen in Privatbesitz befinden und keine öffentliche Nutzung geplant ist, wird statt einer "öffentlichen" Grünfläche zukünftig eine "private" Grünfläche festgesetzt.

Das Sondergebiet setzte bislang eine **maximale Verkaufsfläche** von 1.800 qm fest. Diese wird um 400 qm auf **2.200 qm** erhöht. Die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche bezieht sich auf das gesamte Sondergebiet.

Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche von 2.200 qm im Sondergebiet sind folgende Sortimente zugelassen:

**Relevante Grundsortimente:**

Nahrungsmittel, Konserven, Backwaren, Heissgetränke, Süßwaren, gekühlte Lebensmittel, tiefgekühlte Lebensmittel, alkoholfreie Getränke, alkoholische Getränke, Tierbedarf, Haushaltspapiere und Folien, Babybedarf, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Körperpflegemittel, Raucherbedarf.

**Ergänzende Non-Food-Randsortimente:**

Blumenbedarf, Zeitschriften/Schulbedarf, Grillzubehör, Bekleidung, Schuhe, Reinigungsgeräte, Elektro-Kleinbedarf, Unterhaltungsmedien, Autopflegemittel, Fahrradzubehör, Fotoartikel, Kurzwaren, Haarschmuck, Glas, Porzellan, Geschenkartikel, Haushaltswaren.

Innerhalb des Non-Food-Randsortiments wurde "Unterwäsche" gestrichen und durch "Bekleidung" ergänzt. Ebenso ist zukünftig auch der Verkauf von Schuhen zulässig. Dies entspricht den jetzt üblichen Angeboten, insbesondere bei Einkaufsmärkten dieser Größenordnung im ländlichen Raum.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan 10-10, die sich auf das Sondergebiet mit Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" beziehen, werden angepasst.

**Trauf- und Firsthöhe** werden zukünftig in einer Höhe über NormalNull (NN) festgelegt. Als Bezugspunkt wird die eingemessene Oberkante des Fertigfußbodens des Bestandsgebäudes bei 90,66 m ü. NN angesetzt. Die maximal zulässige **Traufhöhe** (TH) wird damit zukünftig mit 96,16 m ü. NN festgesetzt, was einer Traufhöhe von 5,50 m entspricht. Die maximal zulässige **Firsthöhe** (FH) wird zukünftig mit 102,16 m ü. NN festgesetzt, was einer Firsthöhe von 11,50 m entspricht.

Durch die geplante Vergrößerung des Baukörpers wird eine höhere **Grundfläche** erforderlich. Die bislang bestehende Festsetzung von 6.200 qm wird auf **6.500 qm** erhöht. Bei einer Gesamtgröße des Grundstücks /Sondergebietes von rd. 8.522 qm würde dies einer Grundflächenzahl von 0,76 entsprechen. Die nach BauNVO in § 17 angegebene Grenze (einschließlich GRZ II) von GRZ 0,8 wird damit eingehalten. Durch den hohen Stellplatzanteil sind in Sondergebieten Versiegelungsgrade der vorliegenden Größenordnung zu erwarten.

Ebenso ist es erforderlich, die maximal zulässige **Geschossfläche** von 2.700 qm auf **3.000 qm** zu erhöhen, damit die geplante Vergrößerung auch in der gebäudeinternen Aufteilung ermöglicht werden kann.

Weiterhin bestehen die Festsetzungen zu einer **Anpflanzungsfläche im Osten** und schmalen **privaten Grünflächen** im Westen des Sondergebietes, zur Anpflanzung von Bäumen innerhalb der **Stellplatzanlage** und zur **Fassadenbegrünung**. Da die südlich des Einkaufsmarktes liegende Grünfläche in die Ausgleichsbilanzierung im Ursprungsplan eingegangen ist, werden für die durch die Gebäudeerweiterung verloren gehenden Kompensationsflächen Anpflanzungsflächen im Südosten des Plangebietes festgesetzt und bestehende Pflanzflächen im Westen verlängert.

Die Verlagerung der Kompensation kann vollständig innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Im Norden des Sondergebietes ist weiterhin die **Bauverbotszone** zu beachten, die in 20 m von der Fahrbahnkante einzuhalten ist. Die hierin festgesetzten Pflanzmaßnahmen gelten weiterhin.

Ebenso ist zukünftig zu beachten, dass das Gebiet des Bebauungsplanes durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Im Sondergebiet mit Kennzeichnung "Stern" (**SO\***) im Norden des Plangebietes ist in Büro- und ähnlichen Räumen für die Aussenbauteile einschließlich der Fenster und Dachkonstruktion ein Schalldämmmaß erf.R<sup>w</sup>,res von mindestens **30 dB** einzuhalten.

An den Gebäudesüdseiten liegende Fenster und Aussenbauteile sind von den genannten Festsetzungen ausgenommen.

Entsprechend der neuen Flurstücksteilung wird eine kleine Restfläche von 15 qm nunmehr nicht mehr als "Grünfläche" dargestellt, sondern dem östlich anschließenden Wohngebiet zugeordnet und als "Allgemeines Wohngebiet" mit einer "nicht überbaubaren Grundstücksfläche" festgesetzt.

## A.6 Immissionen

Die Anlieferung wird weiterhin an eingeführter Stelle im Südosten erfolgen. Bauliche Änderungen sind im Rahmen der Anlagengenehmigung im Bauantrag zu prüfen. Die schalltechnischen Orientierungswerte für die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete sind auch zukünftig einzuhalten. Es wird auf die Ausführungen zum Schallschutz im B-Plan Nr. 10-10 verwiesen (Gutachten TÜV Nord Umweltschutz).

## A.7 Altablagerungen

Im Bereich des 500m-Radius um das Plangebiet befinden sich drei Altablagerungen (Altlastenkataster-Nr. 254.029.412 "Kreuzbreite Schellerten", Nr. 254.029.409 "Schießstand Schellerten", Nr. 254.029.408 "Müllkippe Schellerten"), für die im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 10-10 eine orientierende Untersuchung der Bodenluft im Plangebiet mit nutzungsbezogener Gefährdungsabschätzung (Dr. Pelzer und Partner, Beratende Ingenieure, Geologen, Geoökologen, 19.01.2005) durchgeführt wurde. Aus den Untersuchungsergebnissen ergab sich kein Handlungsbedarf. Auch eine Betroffenheit des Grundwassers konnte nicht festgestellt werden.

Als Nebenergebnis der Bohrsondierung innerhalb der orientierenden Untersuchung wurde festgestellt, dass der zukünftige **Baugrund** bis in 3 m Tiefe heterogene, unterschiedlich gelagerte Bodenschichten aufweisen kann. Deswegen können bei Erdarbeiten, ab ca. 1,5 m unter Gelände, wasserführende Schichten angeschnitten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Erdarbeiten die hydraulischen Verhältnisse erkundet werden sollten, um mögliche Grundwasserprobleme zu erkennen und bei der Bauplanung berücksichtigen zu können.

## A.8 Ver- und Entsorgung

Das erweiterte Sondergebiet kann durch das bestehende Trinkwasser-, Strom- und Gasnetznetz versorgt werden. Die Löschwasserversorgung des Plangebietes mit einer Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden kann über das bestehende Regenrückhaltebecken (Dauerstau) bereitgestellt werden. Der Anschluss an die Abwasserentsorgung ist weiterhin gegeben, ebenso an die Telekommunikation.

## A.9 Archäologie

Bereits im Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 10-10 wurde darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen ist. Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb mindestens 2 Wochen vorher schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hildesheim oder/ und beim Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover anzuzeigen.

Im südlich anschließenden Baugebiet des B-Planes 10-10 sind im Vorfeld der Erschließung 2017/18 bodenarchäologische Funde aus dem Neolithikum und der Merowingerzeit gemacht worden.

## A.10 Bebauungsentwurf

Der Begründung ist als Anlage ein Bebauungsentwurf zur Illustration beigelegt. Der Entwurf stellt hinsichtlich der Bebauungsformen, der Lage der Bebauung, der Bauflächenaufteilung und Standorte der Bepflanzung eine von mehreren Möglichkeiten dar. Er ist unverbindlich.

## A.11 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfasst insgesamt (rd.):	8.952 qm	(100 %)
davon sind ausgewiesen als (rd.):		
- <b>Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel"</b>	8.522 qm	(95 %)
darin enthalten:		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen		
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.249 qm	
- im Norden	837 qm	
- im Osten	421 qm	
- <b>Private Grünfläche</b>	429 qm	(5 %)
mit Zweckbestimmung Parkanlage		
- <b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	15 qm	(0,2 %)

## Teil B: Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das geplante Vorhaben wird in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt, die Maßnahme dient der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Mit der Umsetzung dieses Vorhabens sind geringe Eingriffe verbunden, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht erheblich beeinträchtigen. Die folgende kurze Zusammenstellung behandelt schutzgutbezogen den Bestand und die jeweiligen Auswirkungen der Planung. Der Bebauungsplan setzt grünordnerische Maßnahmen fest.

- Naturraum: im Übergangsbereich der Ilseder zur Hildesheimer Lössbörde (Untereinheiten der Braunschweig-Hildesheimer Lössbörde); eine offene, weite Landschaft mit sehr fruchtbaren, intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden, flachwelliges Relief
- Lage: am westlichen Ortsrand von Schellerten, umgeben von Bebauung, in Süden grenzt der freie Landschaftsraum an
- Nutzung: das Areal wird fast vollständig von einem Gebäudekomplex sowie von Stellplatz- und Verkehrsflächen eingenommen
- Planung: Erweiterung des vorhandenen Marktgebäudes im Süden, daher Verschiebung der Baugrenze nach Süden zulasten der hier festgesetzten Grünfläche, Anpassung der zulässigen Verkaufsfläche

### Schutzgut Mensch

Bestand: Lärmbelastungen durch die nördlich angrenzende Bundesstraße B1, eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung; dazu kommen Geräuschemissionen durch den Fahrzeugverkehr der Kunden sowie der Lieferanten, durch das Be- und Entladen und durch den Betrieb der technischen Anlagen

Planungsfolgen:

- die geringfügige Erweiterung des Marktgebäudes bleibt ohne erhebliche Auswirkungen

### Schutzgut Arten und Biotope

Bestand: hauptsächlich Gebäude und versiegelte Stellplatzfläche (Biototypen mit sehr geringem Wert), in den nördlichen und östlichen Randbereichen Rasenfläche mit Einzelbäumen bzw. schmale, dichte Gehölzpflanzung, im Süden zwischen Gebäude und Acker schmaler Rasenstreifen mit einzelnen kleinen Gehölzen

in der näheren Umgebung Wohnbebauung mit Gärten, im Norden ein weiterer Einzelhandelsstandort, im Süden grenzt die freie Feldflur an

keine nennenswerte Bedeutung als Lebensraum für Tierarten des Siedlungsraumes; Ackerfläche mit Habitatpotenzial für den Feldhamster (die vorhandenen Lössböden bieten prinzipiell geeignete Lebensräume für Feldhamster, einschränkend wirkt eine hohe Bodenfeuchte im Winter und Frühjahr), die Eingriffsregelung zum B-Plan 10-10 stellt fest, dass bei einer flächendeckenden Feinkartierung weder Feldhamster noch Baue gefunden wurden; im Jahr 2018 wurden vor der Erschließung des Wohngebietes (nach Fund eines Hamsterbaus im Rahmen der archäologischen Voruntersuchungen) südlich des Sondergebietes die Äcker bzw. die zukünftig bebauten Bereiche brachgelegt und schwarz gehalten, während im Umfeld Weizen angebaut wurde. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Hamster auf die benachbarten Felder ausweichen konnte; der Geltungsbereich ist insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut

## Planungsfolgen:

- geringfügiger Eingriff, keine tiefgreifenden Veränderungen geplant
- geringfügige Verkleinerung der Ackerfläche bleibt ohne negative Auswirkung auf eine möglicherweise vorhandene lokale Hamsterpopulation
- ggf. vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind vor Beeinträchtigungen zu schützen; während der Bautätigkeit muss ausgeschlossen werden, dass Tiere verletzt oder getötet werden

**Darstellung:** BestandSchutzgut Boden

Bestand: großflächig versiegelte Böden ohne natürlichen Bodenaufbau der unteren Wertstufe, an den Rändern schmale Streifen unversiegelten Bodens der mittleren Wertstufe; unbeeinträchtigte Böden mit ungestörtem Bodenaufbau kommen nicht vor

(ursprünglich: weichselkaltzeitlicher Lösslehm unterlagert von Geschiebelehm der Saalekaltzeit, im Norden fehlt der Geschiebelehm, hier wölbt sich der Festgesteinuntergrund mit Tonstein der Unterkreide inselförmig auf; daraus entwickelte sich eine mittlere Pseudogley-Tschernosem-Parabraunerde mit Übergang im Osten zu einer mittleren Pseudogley-Tschernosem, insgesamt Böden mit äußerst hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial, besonders im feuchten Zustand weisen die Böden eine hohe bis sehr hohe potenzielle Verdichtungsempfindlichkeit auf)

## Planungsfolgen:

- geringfügiger Eingriffe, lediglich im Süden erweitert sich das Sondergebiet zulasten der festgesetzten Grünfläche
- geringfügiger weiterer Verlust von Bodeneigenschaften und -funktionen

### Schutzgut Wasser

Bestand: hauptsächlich versiegelte Böden mit tiefgreifend gestörtem Bodenwasserhaushalt, lediglich an den Rändern schmale, unversiegelte Bereiche; insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut; Oberflächengewässer sind nicht vorhanden  
(bei unversiegelten, wenig veränderten Böden: Grundwasserneubildungsraten von 51 - 100 mm/a, die Durchlässigkeit der Deckschicht ist hoch; das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch, daher geringe Gefährdung des Grundwassers)

Planungsfolgen:

- keine Eingriffe, der Bestand bleibt weitgehend erhalten, geringfügig mögliche Neuversiegelung durch Ausbau des Marktgebäudes

### Schutzgut Klima und Luft

Bestand: im Übergangsbereich vom Freilandklima zum Klima kleinerer Ortslagen, leichte Dämpfung aller Klimaelemente des Freilandes, relativ gute Austauschverhältnisse; insgesamt von eingeschränkter Bedeutung für das Schutzgut ohne besondere Funktionsfähigkeit für den Klimaausgleich; im direkten Gebäudeumfeld und auf den versiegelten Flächen kommt es zu einer Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur aufgrund von Rückstrahlungseffekten der gespeicherten Wärme

Planungsfolgen:

- geringe Erweiterung des Bestandes, keine klimabeeinflussende Wirkung feststellbar

### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bestand: als Teil einer bereits in Teilen verwirklichten Siedlungserweiterung liegt das Marktgebäude mit der Stellplatzanlage im Westen der Ortslage, im Süden direkte Beziehung zur freien, intensiv landwirtschaftlich genutzten Landschaft; im Norden grenzt die Bundesstraße B1 an, jenseits der Straße befinden sich weiter Verbrauchermärkte mit einer Stellplatzanlage; raumbildende und prägende Gehölzbestände innerhalb des östlich angrenzenden Gartens;

Voraussetzungen für eine naturbezogene Erholung sind nicht vorhanden, die menschliche Überformung dominiert, naturraumtypische Vegetationselemente fehlen; insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut;

Planungsfolgen:

- der beschriebene Siedlungscharakter ändert sich auch bei Umsetzung der Planung nicht

### Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter

Bestand: Vorkommen von Kultur- oder Sachgütern bzw. von Bodendenkmalen ist nicht bekannt; allerdings erfolgten bei der Erschließung des Wohngebietes südlich des Sondergebietes Funde aus den Zeiten des Neolithikums und der Merowinger;

Planungsfolgen:

- sollten in Rahmen der Erdbauarbeiten kulturhistorische und archäologische Funde erfolgen, sind die zuständigen Fachbehörden unverzüglich davon unterrichtet; die §§ 12 - 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten

### Grünordnerische Maßnahmen

1. Vergrößerung der Anpflanzfläche am Ostrand des Geltungsbereiches

Die vergrößerte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern begrenzt das Sondergebiet im Osten durch einen dichten Gehölzstreifen und bildet den Übergang in den angrenzenden Garten

## 2. Grünfläche südlich des Sondergebietes, Pflanzung einer Schnitthecke

Als vegetationsbestimmter Rand und zur Einbindung der Baufläche in den umgebende Siedlungsraum ist entlang der Südgrenze ein Gehölzstreifen vorgesehen; die eingeschränkten Raumverhältnisse erlauben lediglich die Anlage einer Schnitthecke, sie wird einreihig aus einheimischen Laubgehölzen einer Art angelegt

### Kompensation von Eingriffen im BPL 10-10 (Urplan) und in der 2. Änderung

Betroffene Flächen und Festsetzungen aus BPL 10-10 mit Bedeutung für die 2. Änderung:

- zur Minderung der Beeinträchtigungen durch im Plangebiet getroffene Festsetzungen (in der Bilanz des B-Planes 10-10 enthalten; s. Eingriffsregelung dort, Kompensationserfordernisse S. 13):  
Grünfläche - Parkanlage, **1.000 qm**;  
die Fläche wird im Rahmen der 2. Änd. verkleinert
- Kompensationsflächen, die für den gesamten Urplan 10-10 außerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen waren: 11.065,50 qm; Summe der tatsächlich zur Verfügung gestellten Kompensationsflächen - extern: 11.466 qm,  
Es besteht demnach ein Überhang von 400 qm externer Kompensationsfläche.

Festgesetzte und anrechenbare Flächen für die 2. Änderung des Bebauungsplans:

- Ausweisung einer Grünfläche am Südrand des Sondergebietes: ca. 430 qm
- Vergrößerung der festgesetzten Anpflanzungsfläche im Osten: ca. 290 qm
- Ausweisung einer Grünfläche im Südwesten: ca. 7 qm
- vorhandene Kompensationsflächen - extern: 400 qm (Überhang)

Flächengröße - **Summe: ca. 1.127 qm**

Das Kompensationserfordernis wird erfüllt.

Es verbleibt ein Überhang von 127 qm externer Kompensationsfläche.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden als Hinweis in der Planfassung dargestellt, weil ein Teil des Überhanges der Kompensationsfläche innerhalb dieses Planverfahrens angerechnet wird.

Grünordnerische Maßnahmen im BPL 10-10, durch BPL 10-10, 2. Änd. betroffen:

- die Parkanlage im Süden des Sondergebietes ist mit 9 Linden (*Tilia cordata* 'Erecta' oder 'Greenspire') auf einer Wiesen- oder Rasenfläche zu bepflanzen;

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, die Bilanz (s. Eingriffsregelung S. 19) berücksichtigt die Bäume nicht. Innerhalb der Grünfläche erfolgt zukünftig die Pflanzung einer Schnitthecke.

## **Teil D: Anlagen**

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

**Anlage 1** zur Begründung: Bebauungsentwurf

