

Begründung zum Bebauungsplan "Lerchenfeld-Nahversorgungszentrum" mit örtlicher Bauvorschrift



Inhalt:	Seite
TEIL 1 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	5
1.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN	5
1.1 Art des Verfahrens	5
1.2 Rechtliche Grundlagen	5
2.0 BISHERIGE RECHTSVERHÄLTNISSE	6
2.1 Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen	6
2.2 Flächennutzungsplan	18
2.3 Bebauungspläne	18
3.0 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS	19
3.1 Anlass zur Planung	19
4.0 AUSGANGSSITUATION	20
4.1 Bestand	20
4.2 Umgebung	20
4.3 Natur und Landschaft	20
4.4 Immissionsschutz	21
5.0 PLANUNGSKONZEPT	22
5.1 Bauungs- und Nutzungsstruktur	22
5.2 Verkehrskonzept	22
5.3 Grünkonzept	23
6.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	23
6.1 Art der baulichen Nutzung	23
6.2 Maß der baulichen Nutzung	24
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen	25
6.4 Stellplatzflächen	25
6.5 Grünflächen	25
7.0 VER- UND ENTSORGUNG	26
7.1 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	26
7.2 Trinkwasserversorgung	26
7.3 Strom- und Gasversorgung	26
7.4 Telekommunikation	26
7.5 Abfallentsorgung	26
7.6 Löschwasserversorgung	26
8.0 GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE UND BODENBELASTUNGEN	27

8.1	Grundstücksverhältnisse/ Bodenordnung	27
8.2.	Bodenbelastungen	27
8.3	Grundwasser	27
<hr/>		
9.0	STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	28
10.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	28
11.0	ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS	29
TEIL 2 UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN „LERCHENFELD NAHVERSORGUNG“		30
1.0	EINLEITUNG	30
1.1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	30
1.2	INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS LERCHENFELD NAHVERSORGUNG	30
1.3	KURZDARSTELLUNGDES BEBAUUNGSPLANS	31
1.4	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	32
1.4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	32
<hr/>		
1.4.2	PLANUNGSVERBINDLICHE VORGABEN UND FACHPLANUNGEN	33
1.5	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE BEI DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS	33
2.0	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	34
2.1	BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS	34
2.2	VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	36
2.3	VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	36
3.0	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUR KOMPENSATION DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	39
3.1	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICH-KEITEN IM PLANGEBIET	39
3.2	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON UMWELT-AUSWIRKUNGEN	39
3.3	FESTSETZUNG DER GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN IM BEBAUUNGSPLAN	40
3.4	EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZ	43
4.0	ZUSATZANGABEN	44
4.1	VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	44
4.2	BESCHREIBUNG DER ÜBERWACHUNGSMABNAHMEN	44

4.3	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	44
	ANLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES	45
	VERFAHRENSVERMERK	47

TEIL 1 BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

1.1 Art des Verfahrens

Mit der Planung eines Nahversorgungszentrums möchte der Flecken Brome entsprechend seiner Zentralität die Versorgungsstruktur im Lebensmitteleinzelhandel auch zukünftig sichern. Gemäß einem Vertrag mit einem Investor hat die Gemeinde Brome eine Fläche von 16.000 – 17.000 m² an der Bahnhofstraße gekauft und dieser hat die Fläche von 15.860 m² zur Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Discounters notariell gesichert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lerchenfeld-Nahversorgungszentrum“ sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Discounters und Vollsortimenters auf dieser bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche geschaffen werden.

Zur Arrondierung der Siedlungsentwicklung möchte der Flecken Brome neben dem Sondergebiet für das Nahversorgungszentrum mit dem separaten Bebauungsplanverfahren „Lerchenfeld II Wohnbebauung“ Flächen für ein Wohngebiet entwickeln.

Das Grundstück an der Bahnhofstraße befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet und in räumlichem Zusammenhang mit Wohnbebauung am westlichen Ortsrand des Fleckens Brome. Der Standort ist damit ca. einen Kilometer von der Gemeindeverwaltung und dem Zentrum des Fleckens Brome entfernt. Direkt östlich der ehemaligen Bahnlinie grenzt eine Einfamilienhaussiedlung an. Nördlich existieren weitere Wohngebäude sowie ein Imbiss. Somit ist eine wohngebietsbezogene Lage des Verlagerungsstandortes vorhanden.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der aktuell gültigen Fassung

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der aktuell gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der aktuell gültigen Fassung

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der aktuell gültigen Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der aktuell gültigen Fassung

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSIG) in der aktuell gültigen Fassung

2.0 BISHERIGE RECHTSVERHÄLTNISSE

2.1 Landes- und regionalplanerische Zielvorgaben und Rahmenbedingungen

Die Samtgemeinde Brome ist eine Samtgemeinde im niedersächsischen Landkreis Gifhorn mit einer Fläche von 203,89 km². Die sieben Gemeinden Bergfeld, Brome, Ehra-Lessien, Parsau, Rühren, Tiddische und Tülow schlossen sich 1974 zur Erledigung ihrer Verwaltungsgeschäfte zusammen.

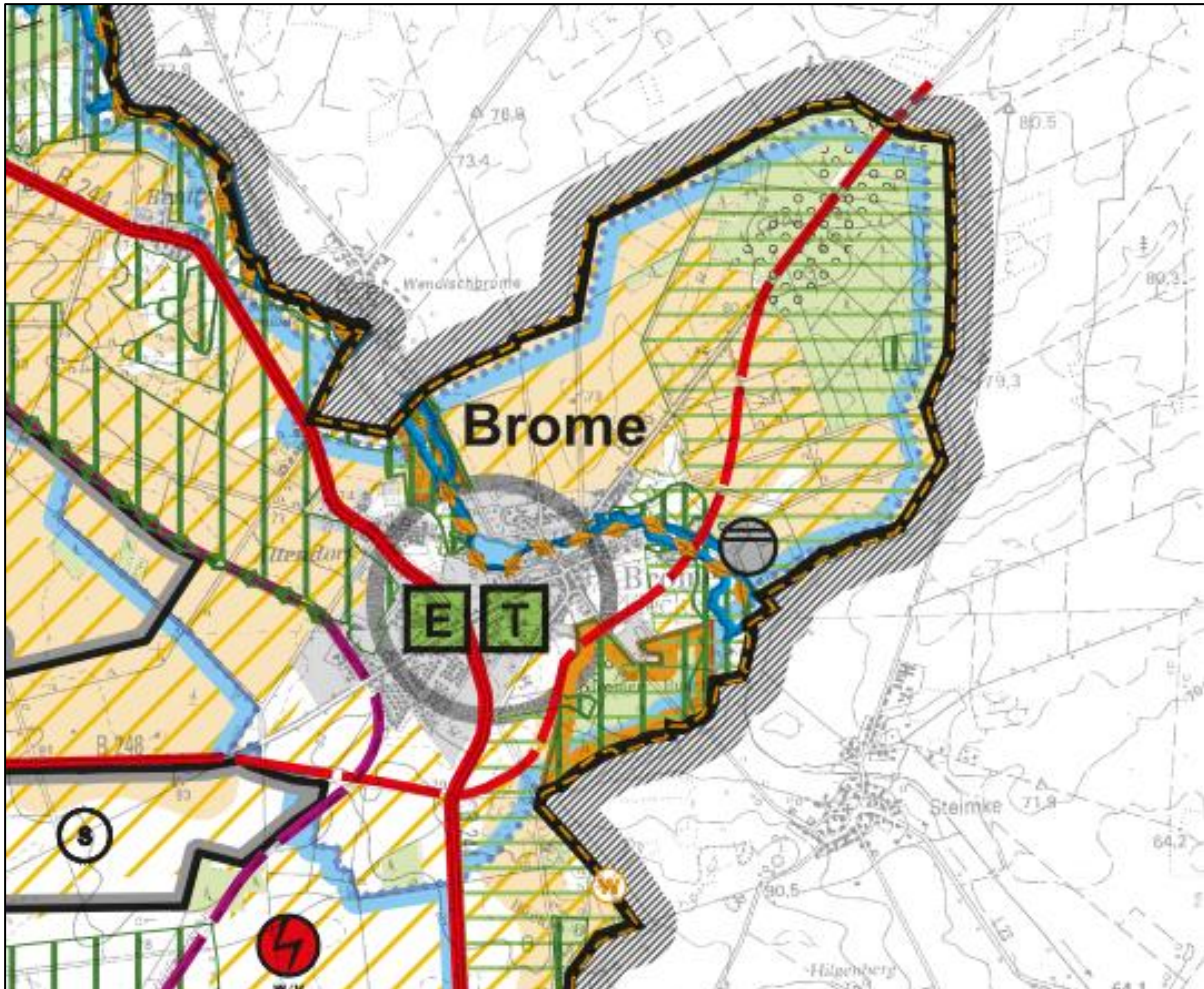
Der Flecken Brome zählt zurzeit 3281 Einwohner (31. Dez. 2021).

Brome befindet sich im Einzugsbereich Wolfsburg und ist Bestandteil des Verbandsbereichs „Regionalverband Großraum Braunschweig“.

In der Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP VO) im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 16. Oktober 2017 bilden die Oberzentren in Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg -mit dem sie umgebenden Umland und dem strukturell eng verflochtenen Mittelzentrum in Wolfenbüttel einen oberzentralen Verbund. Landes- und regionalplanerische Entscheidungen, die den oberzentralen Verbund betreffen, haben von den unterschiedlichen Entwicklungsschwerpunkten der Städte auszugehen.

Im Abschnitt 2.2 „Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte“ sind danach die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu entwickeln und zu sichern.

Nach landesplanerischen Vorgaben liegt die Samtgemeinde Brome innerhalb der ländlichen Regionen. Schwerpunkt der Entwicklung innerhalb der ländlichen Regionen sind beispielsweise der Erhalt gewachsener Siedlungsstrukturen, die Sicherung einer ausreichenden Bevölkerungsdichte sowie die angemessene Ausstattung mit Wohnraum, Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen. Gleichzeitig ist anzustreben, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft zu entwickeln. Wichtig ist schließlich auch die Sicherung der für diesen Raum typischen Funktionen, wie Land- und Forstwirtschaft, Wohnen sowie Erholungs- und Feriennutzung im naturnahen Raum mit seinen ökologischen Funktionen.



Im regionalen Raumordnungsprogramm 2008 wird die Fläche des Plangebietes als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ aufgrund besonderer Funktion für die Landwirtschaft festgelegt. Im RROP 2008 (Abschn. III/2.1, Ziff.6) wird hierzu ausgeführt: „Zum Schutz einer nachhaltigen Landbewirtschaftung sind Gebiete mit einem mittleren bis hohen Ertragspotenzial als "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials)" in der Zeichnerischen Darstellung festgelegt. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“ Die Festlegung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ist ein Grundsatz der Raumordnung, der der Abwägung zugänglich ist.

Das Nebeneinander der räumlichen Funktionsbereiche für Siedlungen und landwirtschaftlicher Inanspruchnahme ist erfahrungsgemäß nicht unvereinbar. Es entsteht durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigung in Bezug auf die festgelegten, angrenzenden agrarwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiete.

Daher erachtet der Flecken Brome ein Herauslösen der Flächen aus den Grundsätzen der Raumordnung als angemessen, zumal es sich um eine Fläche handelt, die unmittelbar an die vorhandene Siedlung angrenzt. Dies entspricht dem § 1a BauGB, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Der Flecken Brome kommt mit der Planung seiner Aufgabe entsprechend seiner grundzentralen Funktion nach, Wohn- und Arbeitsstätten zu konzentrieren und befindet sich damit im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung. Einer behutsamen Entwicklung des Fleckens wird damit Rechnung getragen.

Das Plangebiet wie die gesamte Ortslage liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Trinkwassergewinnung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt mit einem Teilbereich in einem in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2008 festgelegten Vorbehaltsgebiet „Sonstige Eisenbahnstrecke“.

Im Nahverkehrsplan 2016 für den Großraum Braunschweig - Endfassung, Entwurfsstand 06.11.2015 - würden für den Betrachtungszeitraum bis 2020 Verkehrsangebote im Schienenpersonennahverkehr (SPNV) nur für Strecken vorgesehen, auf denen seinerzeit schon SPNV angeboten wurde. Ausführungen zu Streckenreaktivierungen sollte es nur für die Strecken, für die in der letzten, der dritten Verfahrensstufe im Rahmen der Untersuchung des Landes zur Reaktivierung von Schienenstrecken eine Nutzen-Kosten-Betrachtung vorgenommen wurde. Die Strecke Wittingen West-Rühen erfüllte schon in der ersten Verfahrensstufe nicht die Kriterien und ist im Rahmen der Untersuchung des Landes zur Reaktivierung von Schienenstrecken nicht weiter betrachtet worden. Für die an der Strecke Wittingen - Rühen gelegenen Gemeinden wird im Nahverkehrsplan 2016 vielmehr der Anschluss an die Stadt Wolfsburg durch eine RegioBus-Linie.

Die Planfeststellungsbehörde ging nach Prüfung der gesamten Umstände davon aus, dass ein Verkehrsinteresse an den verfahrensgegenständlichen Grundstücken -aktuell aber auch langfristig- nicht besteht

Die Bahnstrecke wurde bereits entwidmet.

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Im Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ wird die Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Niedersachsen geregelt. Hierbei sind das Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot und Beeinträchtigungsgebot relevant.

Unabhängig von der Einstufung des Vorhabens als Einzelhandelsbetrieb i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO oder § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nach Auswertung der vorliegenden Auswirkungsanalyse¹⁾ und der Bebauungsplanfestsetzungen entgegenstehende raumordnerische Ziele aus dem LROP und aus dem RROP nicht erkennbar.

Bezogen auf den vorhandenen Besatz an Lebensmittelmärkten belegt das Verträglichkeitsgutachten eine zielgerichtete Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen des Fleckens Brome als Grundzentrum durch das Planvorhaben, ohne dass andere integrierte Nahversorgungstandorte gefährdet werden.

Im darauf aufbauenden Nahversorgungskonzept des Fleckens Brome wird deutlich, dass der Standort wichtige Nahversorgungsfunktionen in Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Brome erfüllen kann und deshalb als Nahversorgungstandort eingeordnet wird.

¹⁾ BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung der Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Supermarkts im Flecken Brome, 2022

Kongruenzgebot

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.“

Der Flecken Brome wird im Regionalen Raumordnungsprogramm Braunschweig als Grundzentrum eingestuft. Nach Abstimmung mit dem Regionalverband Großraum Braunschweig gehören zum grundzentralen Verflechtungsbereich mit rd. 6.760 Einwohnern neben dem Flecken Brome zudem Ehra-Lessien und Tülow. Wie im Nahversorgungskonzept für das Grundzentrum Brome²⁾ aus der Abgrenzung des Einzugsgebietes deutlich wurde, entspricht das Einzugsgebiet dem grundzentralen Verflechtungsbereich des Fleckens Brome. Aus den Berechnungen wurde deutlich, dass rd. 77 Prozent des nahversorgungsrelevanten Vorhabenumsatzes aus dem grundzentralen Verflechtungsbereich des Fleckens Brome resultieren. Somit werden weniger als 30 Prozent des Vorhabenumsatzes von außerhalb des Kongruenzraumes erzielt, so dass das Kongruenzgebot erfüllt wird.

Zusätzliche Kundenbindungen aus angrenzenden Gemeinden von Sachsen-Anhalt oder Ortsteilen der nördlichen Stadt Wittingen liegen in der regionalen Verteilung von Angebotsstrukturen und deren Erreichbarkeit begründet, nicht in einer gezielten Ausrichtung des Verlagerungsvorhabens.

Konzentrationsgebot

Da die Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eines Zentralen Ortes ein Kriterium für die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ist, wurde im Rahmen der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Brome und der Aufstellung des Bebauungsplans „Lerchenfeld Nahversorgungszentrum“ des Fleckens Brome eine Beurteilung der Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebietes durch den Regionalverband Großraum Braunschweig als untere Landesplanungsbehörde durchgeführt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Großraum Braunschweig 2008 legt als Ziel der Raumordnung fest, dass im Landkreis Gifhorn der Ortsteil Brome als Grundzentrum eingestuft wird. Aufgrund der funktionalen und städtebaulichen Verflechtungen gehören zum Grundzentrum Brome die Ortsteile Brome und Altendorf (vgl. RROP 2008 Abschnitt II Ziffer 1.1.1 Absatz 8 Satz 1 und 2). Grundzentren übernehmen im zentralörtlichen System die Funktion der Versorgung der Bevölkerung mit zentralen Einrichtungen und Angeboten des täglichen und allgemeinen Grundbedarfs.

Unterhalb der grundzentralen Ebene übernimmt der Ortsteil Rühren grundzentrale Teilfunktion. Aufgrund der perspektivischen Ausrichtung von Rühren als Grundzentrum, wird es in der Samtgemeinde Brome zwei Grundzentren geben. Dementsprechend ist der grundzentrale Verflechtungsbereich in der Samtgemeinde zu teilen (vgl. Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Satz 9 LROP 2017). Hierbei ist zu berücksichtigen,

²⁾ BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, Nahversorgungskonzept für das Grundzentrum Brome, Flecken Brome, 2022

dass die niedersächsische Landesregierung das Landes-Raumordnungsprogramm 2017 (LROP) fortgeschrieben hat. Nach Beschluss durch das Kabinett gemäß § 4 Abs.2 Satz 1 NROG ist die Änderungsverordnung am 17.09.2022 (Nds. GVBl.S. 521) in Kraft getreten. Nach eingehender Vorprüfung legt der Regionalverband fest, dass

- zum Flecken Brome als Grundzentrum die Gemeinden Ehra-Lessien, Tülow sowie der Flecken selbst,
- zu Rühren als Standort mit grundzentraler Teilfunktion die Gemeinden Bergfeld, Parsau, Tiddische sowie Rühren zählen.

Standortbeschreibung

Der zukünftige Einzelhandelsstandort befindet sich im Hauptort des Fleckens Brome an der Bahnhofsstraße am Ortsausgang Richtung Tülow und Ehra-Lessien. Die (Versorgungs-) Ausrichtung des Standortes ist somit eindeutig auf den grundzentralen Verflechtungsbereich ausgelegt. Der Flecken Brome ist Siedlungsschwerpunkt der gleichnamigen Samtgemeinde Brome und bündelt grundzentrale Funktionen. Der Flecken verfügt über grundlegende Einrichtungen wie eine Grundschule, eine Poststelle, Ärzte, Feuerwehr- und Polizeistation sowie Einzelhandelsbetriebe.

An den Vorhabenstandort östlich angrenzend verläuft ein Wohngebiet in Form einer vorwiegenden Einfamilienhaussiedlung, dieses ist u.a. über einen ausgebauten Gehweg zu erreichen. Neben der fußläufigen Anbindung ist zusätzlich die Bushaltestelle „Bahnhof“ in wenigen Metern vorhanden. Weiterhin sind im direkten Umfeld, sowohl südlich als auch nördlich des Vorhabenstandorts, weitere Wohneinheiten in Planung. Nördlich in der Straße „Am Bahnhof“ existieren zudem Wohngebäude und Dienstleistungsbetriebe.

Für ein Grundzentrum stellt eine Kaufkraftbindungsquote von 102,1% in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Lebensmittel, Drogerie und Heimtierbedarf einen unterdurchschnittlichen Wert dar, insbesondere, wenn die seit Jahrzehnten gewachsenen Kundenorientierungen aus angrenzenden Orten Sachsen-Anhalts, Radenbeck, Bergfeld und Parsau berücksichtigt werden. Im Grundzentrum mit dem Verflechtungsbereich besteht eine geschätzte Bindungsquote in den genannten Sortimenten von maximal rd. 80%. Mit der Verlagerung und Erweiterung der beiden bestehenden Märkte von Edeka und Aldi können die Märkte gesichert und in Richtung Wolfsburg abfließende Kaufkraft stärker innerhalb des Verflechtungsbereichs gebunden werden (vgl. Auswirkungsanalyse BBE Handelsberatung, August 2022, S. 30).¹⁾

Anpassung Zentrales Siedlungsgebiet

Aufgrund der Neuplanung des zukünftigen großflächigen Einzelhandelsvorhabens des Fleckens Brome konnte dieses Gebiet nicht im derzeit gültigen RROP 2008 berücksichtigt werden.

Eine aktuelle Beurteilung und eine Anpassung der Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Brome durch den Regionalverband wurde aufgrund der o. g. aktuellen Bauleitplanung notwendig:

Der Begriff des zentralen Siedlungsgebietes wird durch den in § 2 Nr. 5 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) 2017 formulierten Grundsatz der Raumordnung eingeführt. Gemäß LROP 2017 Abschnitt 2.2 Ziffer 04 sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen Zentrale Orte in Abstimmung und im Benehmen mit den Städten und Gemeinden räumlich konkretisiert als zentrale Siedlungsgebiete in der Beschreibenden Darstellung oder der Zeichnerischen Darstellung festzulegen.

¹⁾ BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung der Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Supermarkts im Flecken Brome, 2022

Die Festlegung der zentralen Siedlungsgebiete dient der allgemeinen räumlichen Konzentration und Bündelung von zentralörtlichen Angeboten und Einrichtungen gemäß LROP 2017 Abschnitt 2.2 Ziffer 05 Satz 4 und RROP Abschnitt 1.1 Ziffer 04. Gemäß LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 04 dient die Festlegung zentraler Siedlungsgebiete im Zusammenhang mit dem Konzentrationsgebot der Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten.

Die zentralen Siedlungsgebiete stellen die räumliche Konkretisierung der Zentralen Orte dar. Nach den Ausführungen des LROP 2017 in der Begründung zu Abschnitt 2.2 Ziffer 04 bestimmen sich Zentrale Orte im Wesentlichen durch die Standorte der zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen. Dazu zählen soziale, kulturelle, wirtschaftliche sowie administrative Einrichtungen. Die Standorte und Ansiedlungen der zentralörtlichen Einrichtungen sollen einen räumlichen Zusammenhang bilden, der zusätzliche und vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile bietet.

Das LROP 2017 macht zur Abgrenzung der zentralen Siedlungsgebiete in der Begründung zu Abschnitt 2.2 Ziffer 04 Vorgaben. Zur Festlegung der zentralen Siedlungsgebiete ist demnach auf den baulichen Bestand abzustellen (nach § 30 oder § 31 » BauGB zu beurteilende Bebauung). Die zentralen Wohnstandorte sind in Verbindung mit den zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen zu erfassen. Dazu zählen die zentralen sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und administrativen Einrichtungen. Dabei sollen die zentralörtlichen Einrichtungen einen städtebaulichen Zusammenhang mit den Wohnstandorten haben. Die Darstellungen der Flächennutzungspläne sind zu Grunde zu legen. Ebenfalls können auch städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB herangezogen werden.

Die Festsetzung der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmittelvollsortimenter“ und „großflächiger Lebensmitteldiscountmarkt“ sowie die Darstellung der Sonderbaufläche „Einzelhandel“ in der oben genannten Bauleitplanung für den Ortsteil Brome legt die planungsrechtliche Grundlage für die zukünftigen Funktionen arbeiten und sich versorgen im Flecken Brome sowie in der Samtgemeinde Brome. Diese Daseinsgrundfunktionen definiert das NROG sowie das LROP als Kriterien für ein zentrales Siedlungsgebiet. Zentralörtliche Angebote und Einrichtungen (zwei großflächige Lebensmittelmärkte) werden im Ortsteil Brome räumlich konzentriert und gebündelt. Die Planung sorgt für eine Verbindung der bereits ansässigen zentralen Wohnstandorte und der zukünftigen Wohnbebauung südlich des Standortbereiches mit den zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen. Weiterhin existieren nördlich in der Straße „Am Bahnhof“ Wohngebäude und Dienstleistungsbetriebe (Imbiss, Podologie, Busunternehmen). Auch hier ist eine Erweiterung sowohl von Wohnen als auch von Gemischten Bauflächen/ Gewerbe auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände in Planung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Verlagerungsvorhaben durch zwei moderne Lebensmittelmärkte zur Verbesserung der Nahversorgung beiträgt und somit maßgebliche Grundversorgungsfunktionen am Standort in der Bahnhofstraße für den Flecken Brome und im grundzentralen Verflechtungsbereich gebündelt werden können.

Aufgrund der oben aufgeführten Aspekte kommt der Regionalverband Großraum Braunschweig zu dem Ergebnis, dass der Ortsteil Brome in der Ausdehnung der 50. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. des Bebauungsplans „Lerchenfeld Nahversorgungszentrum“ als Bestandteil des zentralen Siedlungsgebietes zu beurteilen ist. Somit befindet sich der Vorhabenstandort des geplanten Einzelhandelsvorhabens innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Demnach entspricht die Planung auch dem raumordnerischen Ziel des Konzentrationsgebotes gemäß LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 04.

Im Rahmen der Neuaufstellung des RROP 3.0 des Regionalverbandes Großraum Braunschweig wird der Planstandort künftig dem zentralen Siedlungsgebiet zugeordnet.

Integrationsgebot

Gemäß des raumordnerischen Integrationsgebotes sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

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. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Von Bedeutung ist auch ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr. Entsprechend ihrer unterschiedlichen Versorgungsfunktion können sowohl Innenstädte bzw. Ortsmitteln /-kerne als Hauptzentren sowie Stadtteilzentren als Nebenzentren das Kriterium der „städtebaulich integrierten Lage“ erfüllen.

Zum Integrationsgebot ist festzustellen:

- Eine ÖPNV-Anbindung ist mit der Bushaltestelle Brome, Bahnhof vorhanden.
- 90% des Sortiments der beiden Lebensmittelmärkte sind periodisch.
- Ein räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung ist mit 1.200 Einwohnern im 700 m-Radius gegeben.
- Der Standort steht allerdings nicht im engen Zusammenhang zu einem zentralen Versorgungsbereich bzw. liegt auch nicht darin (siehe Karte Einzelhandelsstruktur).

Das Integrationsgebot wird somit nicht vollumfänglich erfüllt. Im vorliegenden Fall greift jedoch die Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot:

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.

Die Ausnahmeregelung soll dem Interesse der Raumordnung an einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung tragen.

Zweck der Ausnahmeregelung ist, dass Städte und Gemeinden auch bei Vorliegen von ggf. unveränderbar ungünstigen Umständen handlungs- und entwicklungsfähig bleiben. Ohne das Verlagerungsvorhaben droht ein Versorgungsdefizit in einem unterversorgten Gebiet. Es besteht nicht die Möglichkeit das Vorhaben in den zentralen Versorgungsbereich zu integrieren, da geeignete Grundstücke in zentralen Versorgungsbereichen fehlen. Der Standort weist aber einen Wohngebietsbezug auf, zukünftig sollen weitere Wohneinheiten direkt südlich am Standort entstehen. Eine ÖPNV-Anbindung ist gegeben. Das Sortiment beider Märkte ist zu mindestens 90% periodisch

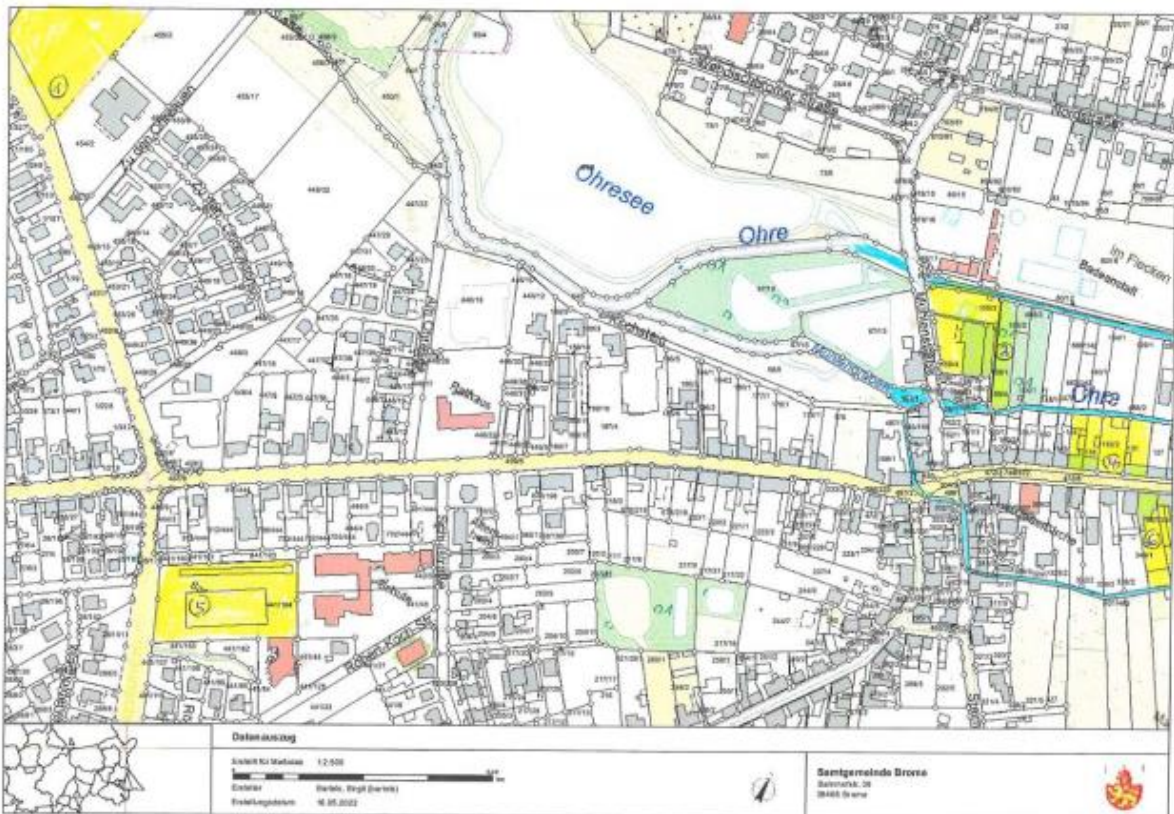
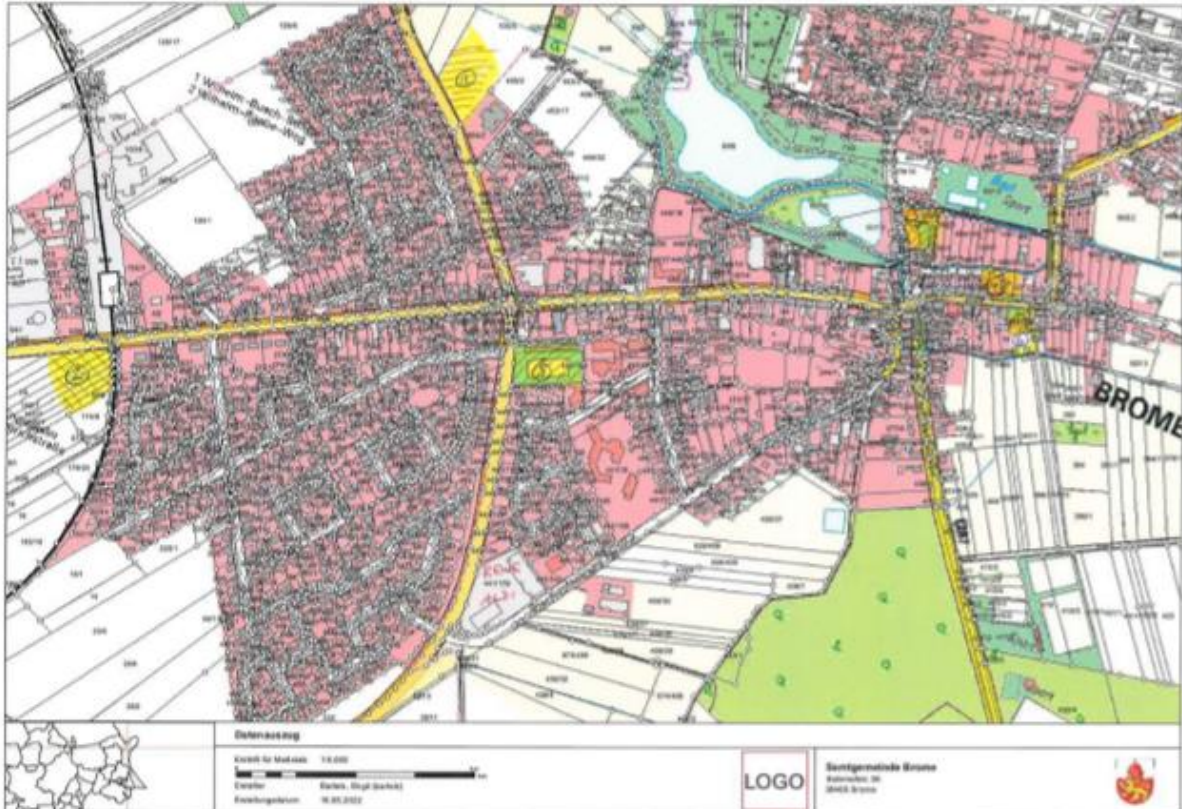
Laut Bauamt des Fleckens Brome ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit mindestens 90% periodischer Sortimente aus Platzgründen im zentralen Versorgungsbereich bzw. im direkten Umfeld nicht möglich. Aufgrund der Situation, dass drei Ohreläufe im Bereich der Hauptstraße durch die Ortsmitte verlaufen, ist die Ausweitung bzw. Ausnutzung der Grundstücke nur sehr begrenzt möglich. Aus diesem Grund besteht auch keine weitere Möglichkeit durch Kauf bzw. Abriss von Bestandsimmobilien im zentralen

Versorgungsbereich, weder aktuell noch auf absehbare Zeit, großflächigen Einzelhandel im Zentrum von Brome zu integrieren.

In der nachstehenden Auflistung und den beiden Karten sind alle möglichen Varianten dokumentiert.

Aufzeichnungen zu Umsiedlungsbemühungen von Lebensmittelmärkten	
– Standortangebote bzw. –anfragen im inneren Ortsbereich	
- 09/2012	<p>Anfrage nach Verlegung Marktstandort - zwischen Brome und Altendorf (1) dagegen sprechen Feuchtwiesen und Eigentümer/Landwirt erklärt auf Anfrage des Fleckens Brome, dass er nicht verkauft da er die Wiesen für Tierhaltung benötigt - Standort am südwestlichen Ortsausgang (2) Platzbedarf ca. 13.000 – 15.000 m² (jetziger Planungsstandort)</p>
- 09/2012	<p>Flecken Brome bietet Grundstückserweiterung direkt am EDEKA-Standort in Mühlenstraße an (3) (plus ca. 1.400 m² Grundstück und Parkplatzfläche) Optionen sind nicht ausreichend</p>
- 10/2015	<p>Hauptstraße 19 – 21 zwei nebeneinanderliegende Wohnhausgrundstücke sind abgeräumt (4). Eigentümer durch Flecken Brome angefragt. Erwerb möglich. Aber selbst durch Erweiterung von drei Nachbargrundstücken lediglich bebaubare Fläche von ggf. bis zu 3.000 m² zu akquirieren, da Ohrelauf quer. Platzbedarf liegt bei ca. 10 Wohngrundstücken in der Hauptstraße!!</p>
- 10/2016	<p>Investor fragt nach Standort Schulsportplatz für Markumsiedlung (5) Standort steht nicht zur Verfügung lt. Samtgemeinde Brome, da Erweiterung Schule und Kita und evtl. Turnhallenbau geplant.</p>
- 08/2018	<p>Hauptstraße 22 - 24 – Schrottimobilie (6) Eigentümer bereits mehrmals angefragt; ist 2018 verkaufsbereit. Mit Nachbargrundstück ca. 3.000 m² - Erweiterung nicht möglich da Ohrelauf und Straße angrenzt.</p>

Karten zu Umsiedlungsbemühungen von Lebensmittelmärkten



Der Verlagerungsstandort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet und ein räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung ist gegeben.

Ohne das Verlagerungsvorhaben besteht eine hohe Gefahr, dass beide Lebensmittelmärkte den Flecken Bromberg verlassen und es damit zu Versorgungsdefiziten kommt. So erfüllen weder die Immobilie des jetzigen Edeka-Marktes noch des ALDI-Marktes die Anforderungen

für ein modernes Lebensmittelkonzept. Der Aspekt der Versorgungsdefizite ist hierbei nicht ausschließlich auf das Gebiet des Fleckens Brome zu beziehen, sondern durch die Einstufung als Grundzentrum auch darüber hinaus. So gibt es keinen weiteren Lebensmittelmarkt außerhalb von Brome im grundzentralen Verflechtungsbereich. Lediglich in der Gemeinde Rühren existieren mit Netto Marken-Discount und NP-Discount zwei weitere Lebensmittelmärkte in der Samtgemeinde Brome. Bereits aus der Bindungsquote innerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs wurde deutlich, dass über alle nahversorgungsrelevanten Sortimente und im Saldo von Zu- und Abflüssen sich ein Wert von 92,4% der örtlichen Nachfrage ergibt. Wird nur die Bindung der eigenen Nachfrage als Grundzentrum (ohne regionale Zuflüsse) bei den drei für das Verlagerungsvorhaben relevanten Sortimenten Lebensmittel, Drogeriewaren und Tiernahrung berücksichtigt, ergibt sich eine Bindungsquote von maximal 80%. Dieser Wert ist Ausdruck der auch weiterhin bestehenden Pendlerverflechtungen. Dies zeigt auch die geringe Bindungsquote von 62,7% innerhalb der Samtgemeinde Brome. So fließen aktuell 21,3 Mio. € aus dem Gebiet der Samtgemeinde ab. Im Falle der Schließung der beiden Märkte würde die Bindungsquote sowohl im Einzugsgebiet als auch in der Samtgemeinde deutlich absinken. Bei der Umsetzung des Verlagerungsvorhabens würde die Bindungsquote für die drei projektrelevanten Sortimente unter Berücksichtigung der Kaufkraftzuflüsse im Einzugsgebiet bei 109,6% liegen und in der Samtgemeinde bei 65,2%. Für das Grundzentrum Brome stellt dies unter Berücksichtigung bestehender Kaufkraftzuflüsse vor allem aus angrenzenden Gebieten aus Sachsen-Anhalt keinen überdurchschnittlichen Wert dar. Die Samtgemeinde Brome insgesamt kann hingegen auch mit dem Verlagerungsvorhaben keine Bedarfsdeckung erzielen. Sollten die Märkte von ALDI und EDEKA ohne Entwicklungsperspektive schließen müssen, besteht ohne das Verlagerungsvorhaben die Gefahr eines deutlichen Versorgungsdefizits im Grundzentrum Brome und im regionalen Umfeld.

In der Arbeitshilfe Einzelhandel werden unter dem Punkt 5.20 weiterhin Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebots genannt. Zu diesen Kriterien ist festzustellen:

- Auf mehr als 90% der Verkaufsfläche werden periodische Sortimente vertrieben.
- Ein verbindliches städtebauliches Konzept liegt mit einem Nahversorgungskonzept vor, in diesem wird die Gefahr von Versorgungsdefiziten wie oben beschrieben integriert.
- Es gibt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP. Nach Abstimmung mit dem Bauamt des Fleckens Brome ist eine Vorhabenansiedlung aus Gründen der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht möglich.
- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets und verfügt mit 1.200 Einwohnern im 700 m-Radius über einen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Wohngebieten.
 - Eine ÖPNV-Anbindung ist mit der Bushaltestelle Brome, Bahnhof vorhanden.

Es wird deutlich, dass die Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot gegeben sind. So trägt das Verlagerungsvorhaben zur Verbesserung der Versorgung bei und die Grundversorgung würde perspektivisch gesichert. Mögliche zukünftige Versorgungsdefizite sind damit auszuschließen.

Abstimmungsgebot

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden

Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen. (LROP 2.3 Ziffer 07).

Das Vorhaben konzentriert sich in seiner Ausstrahlung im Wesentlichen auf das Gebiet des grundzentralen Verflechtungsbereichs. Die Grenzüberschreitung des Einzugsgebiets nach

Sachsen-Anhalt ergibt sich durch fehlende Angebotsstrukturen in den dortigen Gemeinden und die unmittelbare Lage von Brome an der Landesgrenze, so dass die Bevölkerung vom Verlagerungsvorhaben profitieren würde.

Ein Beteiligungs- und Abstimmungsprozess unter Einbeziehung anderer Träger öffentlicher Belange sowie ggf. der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden/ -städte ist im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes erfolgt.

Eine Raumbedeutsamkeit des Vorhabens ergibt sich somit nicht. Das Vorhaben ist deshalb mit dem Abstimmungsgebot kompatibel.

Beeinträchtungsverbot

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 (Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 19 LROP; Abschnitt 2.1 Ziffer 03 RROP).

Zunächst ergibt sich ein Mehrumsatz einerseits durch die stärkere Eigenbindung bisher abfließender Kaufkraft durch Pendlerverflechtungen und die stärkere Kaufkraftbindung aus Sachsen-Anhalt, andererseits aus der Umverteilung gegenüber bestehenden Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung liegen dann vor, wenn im Planungsbereich aufgrund des Einzelhandelsgroßprojektes und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Kaufkraftabfluss bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 %. Wettbewerbseffekte durch das Planvorhaben in Brome bleiben gemäß vorliegender Auswirkungsanalyse stets deutlich unter diesem Schwellenwert.

Bei einer Kaufkraftbindung von 80% innerhalb des Verflechtungsbereichs kann das Planvorhaben in einer vorsichtigen Bewertung der Modellrechnung rd. 25% der durch Pendlerverflechtungen in Richtung Wolfsburg abfließenden Kaufkraft binden (1,11 Mio. €). Im Umkehrschluss sind demnach die resultierenden Umverteilungseffekte in den Bestandsstrukturen als Maximalwerte einzustufen und es fließt weiterhin Kaufkraft vor allem nach Wolfsburg ab.

Weiterhin ist zu erwarten, dass die Kaufkraftbindung aus den angrenzenden Orten von Sachsen-Anhalt um rd. 25% gesteigert werden kann, so dass sich ein Mehrumsatz von rd. 0,3 Mio. € aus diesem Bereich ergibt, in dem bisher kein Lebensmittelmarkt existiert.

Umverteilungseffekte konzentrieren sich vorrangig auf die Standorte der Lebensmittelmärkte, berühren aber in unterschiedlicher Stärke die Mehrheit der Anbieter.

Durch die Verlagerung des Edeka-Marktes und des ALDI-Lebensmitteldiscounters an die Bahnhofstraße und der damit verbundenen geplanten Verkaufsflächenerweiterung sind zunächst die weiteren Lebensmittelmärkte im Flecken Brome durch die geringe Entfernung betroffen. Die stärksten Umverteilungseffekte sind bei einer Entfernung von 1,1 km und der Lage an der gleichen Verkehrsachse für den LIDL-Lebensmittel-discounter zu erwarten.

Der großflächige Anbieter ist aktuell durch die zentrale Lage im Flecken Brome, der hohen Kopplungspotenziale mit den Anbietern im Umfeld, der Verkehrsfrequenz und der Parkplätze direkt vor der Immobilie der wettbewerbsfähigste Lebensmittelmarkt der Samtgemeinde. Insofern können bei einer erwarteten Umverteilungsquote von 8% und einem prognostizierten Umsatzrückgang von 0,48 Mio. € existenzielle Wirkungen ausgeschlossen werden. Die Umverteilungen auf die weiteren Lebensmittelhandwerksbetriebe im zentralen Versorgungsbereich bleiben aufgrund der spezialisierten Sortimentsausrichtung mit einer Umverteilungsquote von 2% auf marginalem Niveau.

Bei einer Entfernung von 1,5 km und der Lage an der B244 werden die Umverteilungen mit dem Vollsortimenter REWE in der Braunschweiger Straße mit einer Umverteilungsquote von 7% leicht geringer sein.

Der REWE-Markt präsentiert sich mit über 1.400 m² Verkaufsfläche auf vergleichbarer Größe wie der geplante Edeka am Verlagerungsstandort, allerdings sinkt ohne den ALDI-Markt die Standortattraktivität. Somit können sich beide Märkte mit attraktivem Konzept aufstellen. Vor dem Hintergrund der auch weiterhin offenen Marktpotenziale, die aus der Bindungsquote deutlich wurden, ist eine Schließung des REWE-Marktes in der Braunschweiger Straße nicht zu erwarten.

Im Flecken Brome existiert mit HOL'AB! ein Getränkemarkt im nördlichen Bereich des Fleckens. Dieser weist Überschneidungen im Getränkesortiment auf, welches beim Verlagerungsvorhaben vor allem beim Auswirkungsanalyse - Verlagerungsvorhaben Bahnhofstraße im Flecken Brome Edeka-Markt größer werden wird. Da dies allerdings nur ein Teilsortiment der beiden Lebensmittelmärkte ist, werden die Umverteilungseffekte mit einer Umverteilungsquote von 4% deutlich geringer sein.

Der Nahversorgungsstandort Rühren mit dem NP-Discount, Netto Marken-Discount, einem Getränkemarkt und Lebensmittelhandwerksbetrieben ist stärker auf den südlichen Bereich der Samtgemeinde Brome, insbesondere die Gemeinde Rühren ausgerichtet. Allerdings ergeben sich durch die Lage an der B244 Wettbewerbsverflechtungen in Folge der Pendlerbeziehungen mit Wolfsburg. So führt vom Flecken Brome der kürzeste Weg nach Wolfsburg über Rühren. Insofern ist mit zwei attraktiven Lebensmittelmärkten im Flecken Brome auch mit Umverteilungen für den Nahversorgungsstandort Brome zu rechnen. Bei einer Entfernung von 14 km bleiben diese aber mit einer Umverteilungsquote von 4% auf geringem Niveau.

In Radenbeck der Stadt Wittingen ist mit nah&gut ein weiterer Lebensmittelmarkt entstanden. Dieser ist 8,5 km vom Projektstandort entfernt und wird in vergleichbarem Maße wie der Nahversorgungsstandort in Rühren vom Verlagerungsvorhaben betroffen sein. Für den neu eröffneten Markt hat eine Umverteilungsquote von 6% keine städtebauliche Relevanz.

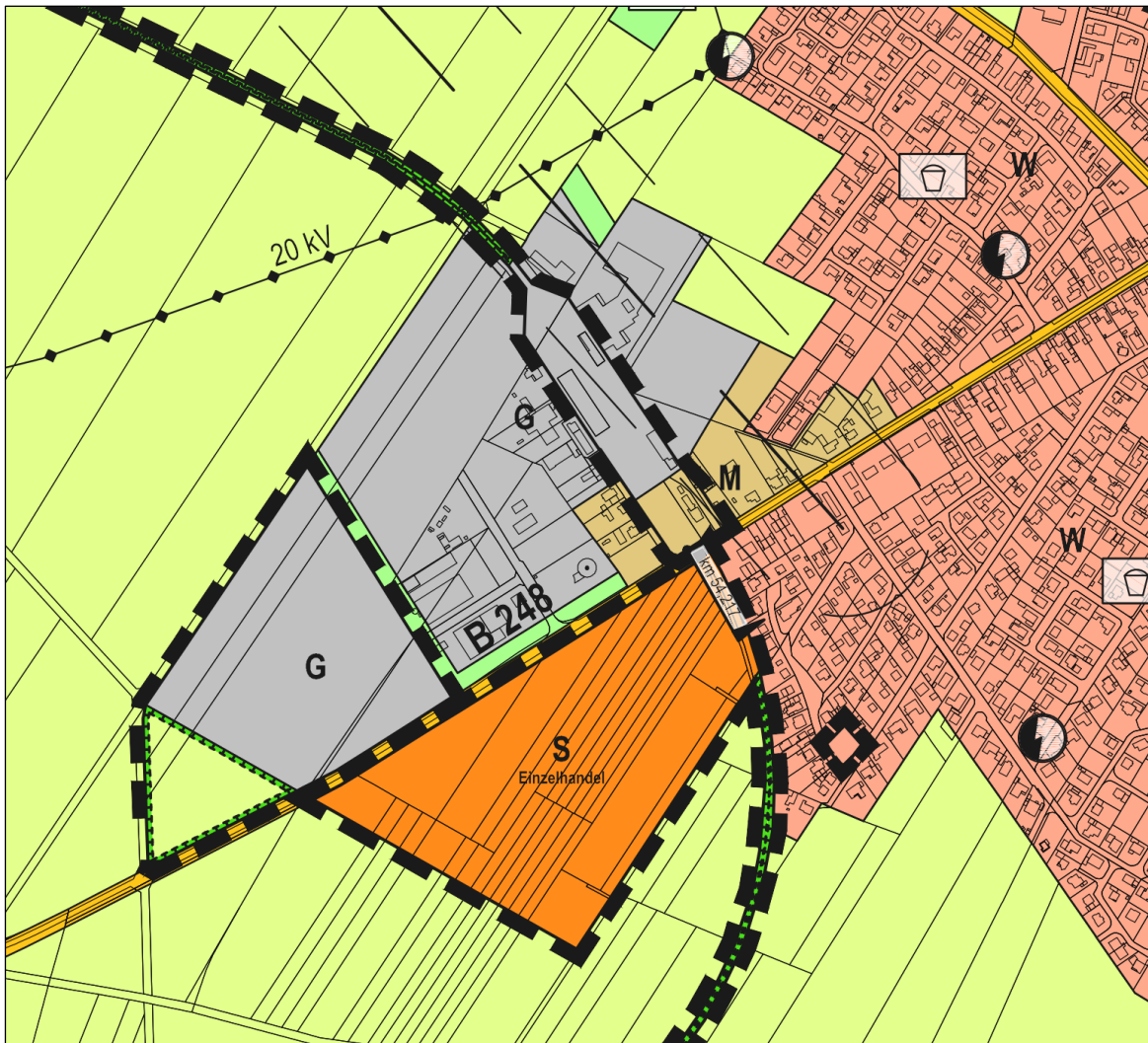
Alle weiteren Anbieter im Einzugsgebiet werden aufgrund der Entfernung oder einer anderen Ausrichtung bei Umsatzumverteilungsquoten von maximal 1% ebenfalls keine spürbaren Umsatzrückgänge verzeichnen müssen.

Sonstige schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung können ausgeschlossen werden, so dass das Vorhaben mit dem Beeinträchtigerungsverbot kompatibel ist.

-

^{1.1)} BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Lerchenfeld - Nahversorgungszentrum“ (5.3.2024)

2.2 Flächennutzungsplan



Der Flächennutzungsplan in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Brome (Stand: Neufassung incl. 50. Änderung, 2019) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Sondernutzfläche (S) dar.

Die Festsetzungen lassen sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ableiten.

2.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

3.0 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Anlass zur Planung

Sowohl die Verkaufsflächendimensionierung als auch die zu geringe Anzahl an Kundenparkplätzen lassen eine mittel- bis langfristige Betreuung des Lebensmitteldiscounters ALDI und des Vollsortimenters Edeka an ihren Standorten im Flecken Brome nicht zu. Deshalb möchten beide Anbieter ihre bestehenden Lebensmittelmärkte in der Mühlenstraße bzw. Braunschweiger Straße schließen und durch einen neuen Nahversorgungsstandort an der Bahnhofstraße ersetzen.

Im Gegensatz zu den bestehenden beiden Standorten zeichnet sich eine allumfassend sehr gute Erreichbarkeit ab. So verfügt der Standort in der Bahnhofstraße neben einer Pkw-Erreichbarkeit auch über eine ÖPNV-Anbindung und eine gute fußläufige Erschließung.

3.2 Planungsziel

Der Bebauungsplan ist notwendig, um planungsrechtliche Voraussetzungen für den Neubau des Nahversorgungszentrums zu schaffen. Der geänderte Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Brome bereitet die Ansiedlung von Einzelhandel durch die Gemeinde vor. Hier wurde die Sonderbau-Gebietsfläche südlich der B 248 Richtung Voitze auf ca. 3,0 ha verkleinert, da die gesamte ursprünglich vorgesehene Fläche von ca. 10,20 ha aus Sicht der Raumordnung für die Ansiedlung der geplanten Einkaufsmärkte zu groß ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde im Vorfeld eine Verträglichkeitsuntersuchung ¹⁾ erstellt, die der Vorabstimmung mit dem Regionalverband unterlag mit dem Ergebnis, dass grundsätzlich keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche/ wohnortnahe Versorgung zu erwarten sind und dass das Verlagerungsvorhaben im Wesentlichen mit den Zielen der Landesraumordnung Niedersachsen übereinstimmen.

Im Hinblick auf die geplante Anbindung des Einzelhandelsstandorts an die Bahnhofstraße (B 248) ist in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) Wolfenbüttel insbesondere die verkehrliche Erschließung zu klären.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,8 ha.

¹⁾ BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung der Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Supermarkts im Flecken Brome, 2022

4.0 AUSGANGSSITUATION

4.1 Bestand

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Brome, Flur 3, die Flurstücke 58/6, 6/17 teil, 6/19 teil, 6/21 teil, 7/4 teil, 163/7 teil, 166/7 teil, 167/7 teil, 170/7 teil, 171/7 teil, 8/48 teil, 8/49 teil, 8/50 und 8/51 teil.

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und wurde von einer Entwicklungsgesellschaft notariell gesichert.

Im Nordwesten bildet die Bahnhofstraße (B 248) und im Nordosten die ehemalige Trasse der OHE die Grenzen. Südöstlich und südwestlich grenzt das Gebiet an die offene Feldflur.

4.2 Umgebung

Sowohl das Gelände der eigentlichen Baufläche als auch die nähere Umgebung weisen ein leichtes Gefälle von Norden nach Süden auf. Die Höhendifferenz im Bereich der Baufläche beträgt ungefähr 0,5 m.

4.3 Natur und Landschaft

Brome liegt im Naturraum Lüneburger Heide-Wendland an der Grenze zu Sachsen-Anhalt. Nördlich, östlich und südlich von Brome liegen ausgedehnte Naturschutzgebiete. Mit dem angrenzenden Naturschutzgebiet auf dem Gebiet des Landes Sachsen-Anhalt sowie den sich etwas nördlich anschließenden Naturschutzgebieten „Mittlere Ohreue“ und „Obere Ohre/Landwehr von Rade“ bildet es einen Biotopverbund im Grünen Band, das sich entlang der ehemaligen innerdeutschen Grenze erstreckt. Außer im Ohretal ist das Land leicht gewellt und durch Ackerflächen, Grünflächen und Wälder geprägt.

Das Plangebiet erstreckt sich hauptsächlich über Ackerflächen.

Technische Infrastruktur

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das innerhalb der bebauten Ortslage vorhandene Leitungsnetz in der Bahnhofstraße (B 248). Aufgrund der Topografie sind voraussichtlich keine zusätzlichen technischen Bauwerke oder Einrichtungen notwendig. Für die Oberflächenentwässerung sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und/ oder Versickerung erforderlich, die in den nordöstlichen, südöstlichen und südwestlichen Bereichen des Plangebietes angeordnet werden können. Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität erfolgt durch den Wasserverband Vorsfelde und Umgebung und die LSW.

Verkehr

Die Verkehrsanbindung erfolgt über einem Anschlussknoten von der Bahnhofstraße (B 248) mit einer Erschließungsstraße, die auch das geplante Wohngebiet südlich des Einzelhandelsstandorts erschließen soll.

Siedlungsentwicklungen abseits der ÖPNV- Bedienungachsen benötigen eine kostenintensive Erschließung, um attraktive ÖPNV- Verbindungen anzubieten. Der ÖPNV ist in diesen Fällen meistens nicht wirtschaftlich zu betreiben. Aus Sicht des ÖPNV sind diese Siedlungsentwicklungen zu vermeiden und etwaige Kostendeckungsfehlbeträge für ein gewünschtes Bedienungsangebot bei der Erschließungsplanung bzw. Abwägung zu berücksichtigen.

Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden würden so vom Pkw- Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert.

Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 - 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen) Fahrrad akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+R und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich.

Eine Haltestelle des ÖPNV (Verkehrsbetriebe Bachstein-Linie 153 Brome-VW-Werk, Linien 160 und 161 Brome-Wolfsburg, 165 Brome Wittingen und VLG-Linie 164 Brome Gifhorn) befindet sich in der Bahnhofstraße am ehem. Bahnhof in ca. 350 m Entfernung.

4.4 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Für die im Geltungsbereich des B-Plan ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche (Neubau Erschließungsstraße) sind die zu erwartenden Verkehrsgeräusche gemäß der 16. BImSchV zu bestimmen. Die Straße erschließt aktuell ausschließlich die Nahversorger. Eine weitere Erschließung liegt aktuell nicht vor.

Sofern hier eine konkrete Planung und Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgt, muss die sich daraus ergebende Verkehrsbelastung in dem Planverfahren zum Wohngebiet erfolgen. Somit sind zur Berechnung des Verkehrslärmes allein der für die Nahversorger zu erwartenden Verkehre zu betrachten.

Die schalltechnische Untersuchung vom 01.06.2023 kommt plausibel zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV deutlich unterschritten werden.⁶⁾

Anlagenlärm

Für den Bebauungsplan „Lerchenfeld Nahversorgung“, wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen überschlägig ermittelt.⁵⁾ Dabei wurde festgestellt, dass bei dem ausgewiesenen Emissionsansatz, die Orientierungswerte (ORW) nach DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, an den Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags, nachts1 (Lufttechnik), nachts2 (Lufttechnik und abfahrende Pkw) und nachts3 (Lkw-Nachanlieferung Rampe Nutzungseinheit N1) unterschritten werden.

Damit ist die prinzipielle Umsetzung des im Bebauungsplan „Lerchenfeld-Nahversorgungszentrum mit örtlicher Bauvorschrift“ ausgewiesenen Vorhabens am Standort möglich. Unter Beachtung, dass im Rahmen des Bebauungsplanes das Vorhaben in unterschiedlichen Varianten zu Ausführung kommen kann, sind konkrete Festsetzungen hinsichtlich der Lärm-schutzmaßnahmen erst im Rahmen des Bauantragsverfahren zu treffen.

Im Beurteilungszeitraum nachts4 (Lkw-Nachanlieferung Rampe Nutzungseinheit N2) wird der Orientierungswert an den vorhandenen Immissionsorten überschritten. Entsprechend ist eine Lkw-Anlieferung im Bereich der Rampe „Nutzungseinheit N2“ im Beurteilungszeitraum nachts mit derzeitiger Planung rechnerisch nicht möglich.

Hinsichtlich der Stellungnahme zum Rechtsanwaltsschreiben „Erlass einer einstweiligen Anordnung“ wurden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung noch einmal hinterfragt und bestätigt.⁷⁾

⁵⁾ goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig, Schalltechnische Untersuchung, Version 2.0, 2021

⁶⁾ goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig, Schalltechnische Untersuchung, Version 2.1, Ergänzung: Betrachtung Verkehrslärm gemäß 16. BImSch, 2023,

^{5.1)} goritzka akustik Ingenieurbüro für Schall und Schwingungstechnik, Leipzig, Stellungnahme zu Rechtsanwaltsschreiben „Erlass einer einstweiligen Anordnung“ gem. § 47 Abs. 6 VwGO



Nutzungsbeispiel

5.0 PLANUNGSKONZEPT

5.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Grundstück an der Bahnhofstraße befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet und in räumlichem Zusammenhang mit Wohnbebauung am westlichen Ortsrand des Fleckens Brome. Der Standort ist damit ca. einen Kilometer von der Gemeindeverwaltung und dem Zentrum des Fleckens Brome entfernt. Direkt östlich der ehemaligen Bahnlinie grenzt eine Einfamilienhaussiedlung an. Nördlich existieren weitere Wohngebäude sowie ein Imbiss. Somit ist eine wohngebietsbezogene Lage des Verlagerungsstandortes vorhanden.

5.2 Verkehrskonzept

Das Vorhaben liegt verkehrsgünstig an der Bahnhofstraße am westlichen Ortsausgang von Brome in Richtung Wolfsburg. Die Bahnhofstraße ist eine Bundesstraße (B248). Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung³⁾ sind die verkehrlichen Randbedingungen für die Anbindung des Einzelhandelsstandorts an die Bahnhofstraße (B 248) ermittelt worden. Aufbauend auf den vorhandenen Verkehrsbelastungen wurden die zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen am Anschlussknoten, der am östlichen Rand des Plangebiets in Höhe der Einmündung Am Bahnhof liegen wird, abgeschätzt. Diese dienen als Grundlage zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit nach HBS und zur Ermittlung der Ausbauparameter.

Als Grundlage der Verkehrstechnischen Untersuchung wurde am 05.12.2019 eine Verkehrszählung auf der Bahnhofstraße (B 248) über einen Zeitraum von 24 Stunden mit Hilfe eines Radargeräts durchgeführt. Ergänzend sind mit einer manuellen Kurzzeitzählung die Verkehrsströme an der Einmündung Am Bahnhof erhoben worden. Darüber hinaus standen

³⁾ Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Einzelhandelsstandort an der Bahnhofstraße (B 248) in Brome, 2021

die Ergebnisse der Straßenverkehrszählung (SVZ) 2015 des Landes Niedersachsen auf der Bahnhofstraße (B 248) zur Verfügung.

Im Rahmen der Untersuchungen wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen des geplanten Einzelhandelsstandorts abgeschätzt und mit den zu erwartenden Verkehrsbelastungen auf der Bahnhofstraße (B 248) überlagert. Dabei wurde auch das geplante Wohngebiet südlich des Einzelhandelsstandorts berücksichtigt, welches über denselben Anschlussknoten erschlossen werden soll. Die prognostizierten Belastungen für die Zufahrt erreichen eine Größenordnung von rd. 3.200 Kfz/24h. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen mit den maßgebenden Prognosebelastungen in der Spitzenstunde am Nachmittag zeigen, dass auch ohne Ausbau eines Linksabbiegestreifens eine gute Leistungsfähigkeit mit einem Verkehrsablauf der Qualitätsstufe „B“ erreicht wird. Die Rückstaulängen sind vernachlässigbar gering.

Bei einer innerörtlichen Lage des Knotenpunktes sind nach RASt 06 keine Maßnahmen für die Linksabbieger von der Bahnhofstraße (B 248) erforderlich. Bei einer Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen sieht die RAL einen Linksabbiegestreifen vom Typ LA3 vor.

Der betroffene Abschnitt der Bahnhofstraße (B 248) liegt heute außerhalb einer geschlossenen Ortschaft. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die Ortsdurchfahrtsgrenze in Richtung Westen hinter den geplanten Knotenpunkt verlegt und mittels beidseitigen Nebenanlagen mit Hochbord an der Fahrbahn ein Ortsdurchfahrtscharakter geschaffen, so dass auf einen Linksabbiegestreifen verzichtet werden kann. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wird zukünftig 50 km/h betragen. Aufgrund der geplanten Innerortslage des gesamten Ausbauabschnitts ist für den Ausbau der Verkehrsanlagen die RASt 06 maßgebend. Das auch vor dem Hintergrund, dass im Zuge der B 248 eine Ortsumgehung geplant ist, die zu einer deutlichen Entlastung der Bahnhofstraße führen wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Leistungsfähigkeitsnachweis für den Knotenpunkt eine gute Verkehrsqualität ergeben hat. Damit werden im Zuge der Bahnhofstraße (B 248) keine baulichen Maßnahmen erforderlich, wenn der geplante Knotenpunkt in die Ortsdurchfahrt integriert wird.

5.3 Grünkonzzept

Ziel des Grünkonzzepts ist die Verminderung und die Kompensation der durch die Ausweisung des Sondergebiets ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Dazu ist im Plangebiet A die Begrünung von unversiegelten Flächen und die Anpflanzung von Gehölzen und im Plangebiet B die Herstellung einer naturnahen Auenlandschaft vorgesehen.

6.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung des Investors sieht in Abstimmung mit den künftigen Betreibern für den Vollsortimenter eine Verkaufsfläche (VF) von ca. 1.500 m² vor. Für den Discounter ist eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m² geplant.

Nach seiner allgemeinen Zweckbestimmung, die in Ziff. 1.1 der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zum Ausdruck kommt, dient das Sondergebiet der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

In Ziff. 1.1.2 ist festgesetzt, dass Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmittel-Discounter Da der Plural verwendet wird, können auch mehrere Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmittel-Discounter im Plangebiet entstehen. Jedoch wird durch die Festsetzung von maximalen Verkaufsflächenzahlen sichergestellt, dass die Verkaufsfläche von

Lebensmittelvollsortimenter auf insgesamt 1.500 m² und von Lebensmittel-Discountern auf insgesamt ca. 1.300 m² begrenzt bleibt.

Die Funktionsweise der Verkaufsflächenzahl folgt dem Muster der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 bis 3 BauNVO. Dementsprechend gibt die Verkaufsflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Als Grundstücksfläche ist in diesem Zusammenhang ebenso wie bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Die Quadratmeterzahl dieser Fläche ist mit der Verkaufsflächenzahl zu multiplizieren. Auf diese Weise errechnet sich die zulässige Verkaufsfläche.

Durch die Festsetzung von Mindestverkaufsflächen soll gewährleistet werden, dass die beiden Betriebe die gewünschte Attraktivität erreichen und die bezweckte Nahversorgungsfunktion erfüllen können. Sollten somit z.B. zwei Lebensmittel-Discountern im Sondergebiet angesiedelt werden, könnte jeder von diesen nur eine deutlich geringere Verkaufsfläche als 1.200 m² haben, da das Sondergebiet nur 15.860m² groß ist und sich aufgrund der festgesetzten Verkaufsflächenzahl für Lebensmittel-Discountern von 0,0757 im Sondergebiet maximal eine Verkaufsfläche von 1.200 m² realisieren lässt.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die in der „Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung der Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Supermarkts im Flecken Brome, 2022 von der BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, als raumordnungskonform bewerteten Verkaufsflächengrößen eingehalten werden.

Dies ist nicht nur in Bezug auf die einzelhandelsbezogenen Ziele der Raumordnung von Bedeutung, sondern auch im Hinblick auf das interkommunale Abstimmungsgebot. Denn wenn die Verkaufsflächengrößen mit dem raumordnungsrechtlichen Beeinträchtigungsverbot in Einklang stehen, dann kann zugleich davon ausgegangen werden, dass auch keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Nachbargemeinden im Sinne des interkommunalen Abstimmungsgebots zu erwarten sind.

Eine gebietsbezogene und damit unzulässige Kontingentierung stellt die Begrenzung der Verkaufsfläche nicht dar, weil die Verkaufsflächenzahl an die Größe des jeweiligen Baugrundstücks anknüpft. Anstelle der Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen konnte nicht die maximal zulässige Verkaufsfläche als solche in Quadratmetern festgesetzt werden, weil dies eine gebietsbezogene und damit unzulässige Kontingentierung von Nutzungsoptionen dargestellt hätte, für die keine Rechtsgrundlage vorhanden ist. Denn aufgrund der Größe des Sondergebiets von 15.860 m² wäre nicht ausgeschlossen gewesen, dass im Falle der Teilung des Sondergebiets in zwei Grundstücke zuerst eines der beiden mit einem Lebensmittel-Discountern bebaut wird, der eine Verkaufsfläche von 1.200 m² aufweist, und der Eigentümer des anderen Grundstücks sodann leer ausgeht.

Ebenso wenig ließ sich festsetzen, dass im Sondergebiet nur ein einziger Lebensmittel-Discountern zulässig ist und dieser nur über eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² verfügen darf, da auch die Begrenzung auf „einen einzigen“ Lebensmittel-Discountern eine gebietsbezogene und damit unzulässige Kontingentierung bedeuten würde.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung und die Kubatur der Gebäude werden im Plangebiet durch maximal zulässige Gebäudehöhen über dem Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in Kombination mit der Grundflächenzahl (GRZ) und Baugrenzen bestimmt. Sonstige in Bebauungsplänen teilweise übliche Nutzungsmaße wie die Geschossflächenzahl (GFZ) oder

die Zahl der Vollgeschosse sind nicht erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung in die gewünschte Richtung zu lenken.

Die Festsetzung zur maximalen Höhe baulicher Anlagen ermöglicht eine Gebäudehöhe, die den Anforderungen zeitgemäßer Vollsortimenter und Lebensmittel-Discounter, entspricht, gewährleistet aber zugleich, dass sich die Gebäudekörper in das vorhandene bauliche Umfeld einfügen. Die Festsetzung der Höhen erfolgt über die Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Um die Gebäude auf dem Grundstück so zu positionieren, dass sie sich raumabschließend um die Stellplätze gruppieren, wird ein Baufenster durch Baugrenzen umschrieben, die gleichzeitig das Maß der baulichen Nutzung mit eingegrenzten Spielräumen für die zukünftige Entwicklung festlegen.

6.4 Stellplatzflächen

Private Stellplätze sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn bzw. die Bauherrin auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

Für den Lebensmitteldiscounters und den Vollsortimenter sieht das Investorenkonzept aktuell die Schaffung von rd. 160 oberirdischen Stellplätzen vor, so dass nachgewiesenermaßen die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können. Bezogen auf die zunehmend größeren und insbesondere breiteren Pkw und den Erfordernissen beim Beladen der Einkäufe, sind dabei Komfortstellplatzbreiten von mindestens 2,75 m vorgesehen. Neben der Vorhaltung von Behindertenstellplätzen in Eingangsnähe der Märkte ist auch die Einrichtung von Stellplatzflächen beabsichtigt, an denen Elektrofahrzeuge während des Einkaufens aufgeladen werden können („Mobilitätsstele“).

Fahrradabstellflächen und Standorte für Easy-Shopper sieht das Bebauungskonzept nahe der Eingangsbereiche vor.

6.5 Grünflächen

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern:

Im Plangebiet A sind insgesamt 37 Einzelbäume zu pflanzen und es ist eine Baum-/Strauchhecke anzulegen.

Begrünung unversiegelter Flächen:

Die unversiegelten Flächen des Plangebiets A sind mit einer standortgerechten Regio-Saatgutmischung zu begrünen.

Die Ausführung der Anpflanzungen und der Begrünung wird festgesetzt, um die durch die Erschließung des Plangebiets A verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu minimieren.

Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Maßnahmenfläche umfasst die am östlichen Rand des Plangebiets A gelegene ehemalige Trasse der entwidmeten Kleinbahn Wittingen – Oebisfelde auf einer Breite von ca. 7 Metern.

Die Maßnahme wurde festgesetzt, da die Fläche im Zusammenhang mit den außerhalb des Plangebiets gelegenen Trassenabschnitten der entwidmeten Kleinbahn ein wichtiges Element des Biotopverbunds darstellt.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Fläche umfasst den gesamten Geltungsbereich B des Bebauungsplans. Im Geltungsbereich B ist auf einer ca. 13.280 m² umfassenden derzeit als Intensivgrünland genutzten Fläche in der Ohreniederung eine naturnahe Auenentwicklung zu einzuleiten.

Die Fläche wurde festgesetzt, um die durch die Erschließung des Geltungsbereichs A verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Zur Bemessung **und Anordnung von Versickerungsbecken** wird eine hydraulische Berechnung erstellt und mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse werden ebenfalls im Rahmen der Erschließungsplanung beantragt. Hierbei gilt der Grundsatz, dass aus dem Baugebiet nicht mehr Regenwasser abgeleitet werden darf, als bei einem fünfzehnminütigen Regenereignis mit einjähriger Wiederkehr auch bisher abfließt. Der Schmutzwasserübergabeschacht liegt nahe der Grundstücksgrenze zur Bahnhofstraße.

7.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das Trinkwassernetz des Wasserverbandes Vorsfelde und Umgebung.

7.3 Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas erfolgt über die bestehenden Netze der LSW. Neu zu verlegende Leitungen werden nach Bedarf in den vorhandenen Bestand eingebunden.

Durch das Plangebiet verläuft eine 0,4 kV-Stromversorgungsleitung der LandE GmbH, die durch die LSW Netz GmbH & Co. KG betrieben wird. Für diese Leitung ist eine Umverlegung aus der Fläche für Regenrückhaltung vorgesehen.

Zur Versorgung der geplanten Bebauung ist eine Ortsnetzstation erforderlich, um eine elektrische Versorgung aufzubauen. Ein Standort hierfür wird im Bebauungsplan östlich des Vollsortimenters auf öffentlichem Grundstück am Ende der Planstraße festgesetzt. Sie ist als Nebenanlage, die der Versorgung des Gebiets dient, grundsätzlich in Baugebieten zulässig.

7.4 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets kann von einer Trasse am nördlichen Rand des Planbereichs innerhalb der B 248, Bahnhofstraße erfolgen.

7.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt von der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Gifhorn.

7.6 Löschwasserversorgung

Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Lös-

wasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Dies entspricht der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes und wird in dem Brandschutzkonzept des Objektes nachgewiesen.

Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. §1 DVO-NBauO

8.0 GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSSE UND BODENBELASTUNGEN

8.1 Grundstücksverhältnisse/ Bodenordnung

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes steht im Eigentum der Gemeinde Brome. Der erforderliche Zugriff durch den Vorhabenträger ist notariell gesichert. Die Grenzen der Baugrundstücke werden im Zuge der Vermessungsarbeiten gebildet. Ein Bodenordnungsverfahren ist somit nicht notwendig.

8.2. Bodenbelastungen

Zur Baugrunduntersuchung liegt ein Bodengutachten vor ⁴⁾. Danach lagern oberflächlich bis zu einer maximalen Tiefe von ca. 0,25 bis ca. 0,5 m unter GOK humose Oberböden. Bis zu einer maximalen Tiefe von 1,30 m unter GOK liegen zunächst schluffige bis stark schluffige Sande in einer lockeren Lagerungsdichte. Ab frühestens etwa 0,5 m unter GOK bis zur erbohrten Endteufe von 6 m unter GOK stehen im Untergrund mitteldicht gelagerte Sande an. Lediglich die mitteldicht gelagerten Sande sind als ausreichend tragfähig einzustufen. Zur planmäßigen Versickerung müssen die humosen Oberböden und die stark schluffigen Sande entfernt und durch einen versickerungsfähigen Austauschboden ersetzt werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in den anstehenden mitteldicht gelagerten Sanden durch Versickerungsmulden ist möglich.

8.3 Grundwasser

Grundwasser konnte bis zur erbohrten Endteufe von 6 m unter GOK nicht angetroffen werden. Gemäß der digitalen, hydrologischen Karte „Lage der Grundwasseroberfläche“ (HK50, NIBIS-Kartenserver) wird die Grundwasseroberfläche zwischen 70 m bis 72,5 m NHN erwartet.

Aufgrund der häufig schwach durchlässigen Sande unterhalb des bindigen Oberbodens kann es nach intensiven Niederschlägen bereichsweise zu einem Aufstau von Sickerwasser bis GOK kommen.

4) Krauß & Coll, Oldenburg, Allgemeine Baugrunduntersuchung Neubau zweier Lebensmittelmärkte
Bahnhofstraße in 38465 Brome, 2020

9.0 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Fläche für Sondergebiet Einzelhandel	ca. 15.860 m ²
Verkehrsfläche	ca. 2.023 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 537 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 70 m ²
Plangebiet insgesamt:	ca. 18.490 m ²

10.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans
Lerchenfeld Nahversorgungszentrum.

Ziel einer städtebaulichen Planung ist es, neben der Ordnung der Funktionen in einem
Plangebiet auch eine ansprechende Gestaltung zu verwirklichen, um insgesamt ein
harmonisches Ortsbild zu erreichen. Das Ortsbild innerhalb des Bebauungsplans wird u.a.
maßgeblich durch den Übergang von dem des Ortsgebietes zur anschließenden offenen
Feldflur im Süden und Osten bestimmt. Die städtebaurechtlichen Festsetzungen (z.B.
Grundstücksbegrünung, Höhe baulicher Anlagen) allein reichen nicht aus, die gewünschte
gestalterische Ordnung zu sichern. Deshalb wird eine örtliche Bauvorschrift zu den Aspekten
Werbeanlagen und Einfriedungen getroffen.

§ 2 Werbeanlagen

Grundsätzlich sind Werbeanlagen elementarer Bestandteil der gewerblichen Wirtschaft, ins-
besondere im Einzelhandel. Sie dienen u.a. der Präsentation der ansässigen Unternehmen
und der Auffindbarkeit von Gewerbestandorten. Eine Massierung von Werbung in der Nähe
zur freien Landschaft und zur benachbarten Wohnbebauung soll aber vermieden werden.

Deshalb sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Aufgrund der
exponierten Lage am Ortsrand sollen die negativen Auswirkungen von Werbeanlagen auf
das Orts- und Landschaftsbild auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.
Fremdwerbung für Betriebe oder Produkte, die keinen Zusammenhang mit dem Standort im
Plangebiet haben, würde in dieser Lage als störendes Element wirken.

Die Beschilderung des Discounters und Vollsortimenters soll insgesamt nicht
überdimensioniert erscheinen. Eine Beschilderung im üblichen Rahmen an Gebäuden und
im Bereich der Zufahrt ist auch ausreichend, da es sich bei den geplanten Einrichtungen um
einen Nahversorgungsmärkte handelt. Diese haben üblicherweise einen festen
Kundenstamm, der den Standort kennt und deshalb keine außergewöhnlich auffallenden

Hinweisschilder benötigt. Für zufällig vorbeikommende (potentielle) Kunden reicht die zulässige Beschilderung jedoch ebenfalls aus, um den Discounter und Vollsortimenter als solche zu erkennen.

Es ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 10,00 m zulässig. Damit wird der Bedarf an einem größeren Schild, welches z.B. im Zufahrtbereich zu den Märkten und ihrem Parkplatz hinweist, gedeckt.

11.0 ABLAUF DES BAULEITPLANVERFAHRENS

- Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.08.2020 durch den Rat der Gemeinde Brome gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am

- Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert. Die Beteiligung fand gemäß §4a (2) BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung statt.

- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die Offenlage informiert.

Die Inhalte des Bebauungsplans sowie der Begründung sind gegenüber der Auslegungsbeschlussfassung nur geringfügig geändert worden. Diese Änderungen beruhen auf eingegangene Stellungnahmen und haben klarstellende Wirkung sowie dienen der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes. Sie bewirken keine erneute Auslegung des Entwurfes.

TEIL 2 UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN „LERCHENFELD NAHVERSORGUNG“

1.0 EINLEITUNG

Der Umweltbericht basiert auf dem Grünordnerischen Fachbeitrag des Planungsbüros Kling Landschaftsplanung, Braunschweig aus dem Jahr 2022 sowie zwei artenschutzrechtlichen Beiträgen der Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, Braunschweig aus dem Jahr 2021. Ferner wurden das Baugrundgutachten der Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG aus dem Jahr 2020 und die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schall- und Schwingungstechnik goritzka akustic aus dem Jahr 2021 herangezogen.

1.1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Flecken Bromes hat die RATISBONA Baubetreuungs GmbH & Co. oHG die Absicht, die Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Discounters planungsrechtlich vorzubereiten. Der Rat des Flecken Brome hat am 13.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Lerchenfeld Nahversorgung“ beschlossen.

Der vorliegende Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan. In ihm sollen entsprechend den Anforderungen der §§ 2 und 2a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Umweltprüfung die zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse der Prüfung werden im vorgelegten Umweltbericht dargelegt.

Über den Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes in die gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1, Abs. 7 BauGB eingestellt.

1.2 INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS LERCHENFELD NAHVERSORGUNG

Sowohl die Verkaufsflächendimensionierung als auch die zu geringe Anzahl an Kundenparkplätzen lassen eine mittel- bis langfristige Betreibung des Lebensmitteldiscounters ALDI und des Vollsortimenters Edeka an ihren Standorten im Flecken Brome nicht zu. Deshalb möchten beide Anbieter ihre bestehenden Lebensmittelmärkte in der Mühlenstraße bzw. Braunschweiger Straße schließen und durch einen neuen Nahversorgungsstandort an der Bahnhofstraße ersetzen.

Für den Lebensmitteldiscounter ist es geplant die Verkaufsfläche von gegenwärtig 900 m² auf 1.200 m² und für den Vollsortimenter von 780 m² auf 1.500 m² zu erhöhen.

Gemäß einem Vertrag mit dem Investor hat die Gemeinde Brome eine Fläche am westlichen Ortsrand von Brome an der Bahnhofstraße gekauft und dieser hat die Fläche zur Ansiedlung von zwei Supermärkten notariell gesichert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Lerchenfeld Nahversorgungszentrum“ sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Discounters und Vollsortimenters auf dieser derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzten Fläche geschaffen werden.

1.3 KURZDARSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Das Gebiet des Bebauungsplans besteht aus zwei Geltungsbereichen.

Der Geltungsbereich A umfasst eine Fläche von ca. 18.420 m², die größtenteils unversiegelt ist. Der Bebauungsplan ermöglicht die vollständige Neuversiegelung von bis zu ca. 12.789 m² Fläche

Die neuversiegelten Bereiche bestehen zum größten Teil aus Ackerflächen.

Der Geltungsbereich B umfasst eine Fläche von ca. 13.280 m². Er dient ausschließlich der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die durch die Umsetzung des Bebauungsplans im Geltungsbereich A entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds.

Im Bebauungsplan, Geltungsbereich A, finden sich Flächen und Maßnahmen mit folgenden Festsetzungen:

Sonstiges Sondergebiet

Das sonstige Sondergebiet hat die Zweckbestimmung Einzelhandel. Es hat eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Die maximale Firsthöhe der Gebäude liegt bei ca. 11,00 Meter. Bezugspunkt ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Straßenverkehrsfläche

Die Straßenverkehrsflächen dienen zur verkehrlichen Erschließung der Parkplatzflächen der Supermärkte und eines südlich des Sondergebietes geplanten Wohngebietes. Sie schließen Teile des vorhandenen parallel zur B 248 (Bahnhofstraße) verlaufenden Geh-/Radwegs ein.

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern:

Es sind insgesamt 37 Einzelbäume zu pflanzen und es ist eine Baum-/Strauchhecke anzulegen.

Begrünung unversiegelter Flächen:

Die unversiegelten Flächen des Plangebiets A sind mit einer standortgerechten Regio-Saatgutmischung zu begrünen.

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

Die Fläche umfasst die am östlichen Rand des Plangebiets gelegene Trasse der entwidmeten Kleinbahn Wittingen – Oebisfelde auf einer Breite von ca. 7 Metern.

Im Bebauungsplan, Geltungsbereich B, findet sich eine Fläche mit folgender Festsetzung:

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich B ist auf einer ca. 13.280 m² umfassenden derzeit als Intensivgrünland genutzten Fläche in der Ohreniederung eine naturnahe Auenentwicklung einzuleiten.

1.4 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Die rechtlichen Grundlagen für den grünordnerischen Fachbeitrag bilden das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BbodSchG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV), das Niedersächsische Bodenschutzgesetz (NbodSchG), das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und das Niedersächsische Wassergesetz (NWG).

1.4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

In § 1 a des Baugesetzbuches sind Vorschriften zum Umweltschutz enthalten, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen und in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Für diesen Bebauungsplan sind die folgenden Vorschriften einschlägig:

- Der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden. Dazu sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.
- Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Um Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erarbeiten, ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) anzuwenden.

- Gemäß der Eingriffsregelung ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Für Tier- und Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet sind und für in der Europäischen Vogelschutzrichtlinie aufgeführten Arten sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 BNatSchG zu beachten. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG sind der Abwägung nicht zugänglich. Eine Ausnahme von den Verboten wäre beim vorliegenden Bebauungsplan nur auf Nachweis eines überwiegenden öffentlichen Interesses möglich.

- Für die nach § 44 BNatSchG europarechtlich geschützte Arten gelten die vier sogenannten Zugriffsverbote (Tötungsverbot, Störungsverbot während bestimmter Zeiten, Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten von Tieren sowie Beschädigungsverbot von Pflanzen und ihren Standorten).

1.4.2 Planungsverbindliche Vorgaben und Fachplanungen

Landes- und Regionalplanung

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (RROP) (Zweckverband Großraum Braunschweig 2008) ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.

Landschaftsplanung, Schutzgebiete und -objekte

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Gifhorn (Birgikt-Quentin 1993) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht als wichtig für Arten und Lebensgemeinschaften oder die Fauna beschrieben. Er wird ebenfalls nicht als wichtiger Bereich für Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes dargestellt.

Schutzgebiete und -objekte

Im Bereich des Bebauungsplans und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte vorhanden.

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Brome (Stand: Neufassung incl. 50. Änderung, 2019) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Sondernutzfläche (S) dar.

Im Plangebiet existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

1.5 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE BEI DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Durch Verminderungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Bestandteile des Naturhaushaltes „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“, „Wasser“ und „Boden“ im Plangebiet A verringert.

Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet B kompensiert.

Durch das Ergreifen von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden Verletzungen des strengen Artenschutzes vermieden.

2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS

Kurzcharakteristik des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt in der naturräumlichen Region „Lüneburger Heide“ und gehört zur Landschaftseinheit „Süd- und Ostheider Sandgebiet“ (Birgikt-Quentin, 1993). Der „Naturraum“ nach § 15 Abs. 2 und 6 Bundesnaturschutzgesetz entspricht der „naturräumlichen Region“.

Die Landschaftseinheiten sind Flächeneinheiten mit mehr oder weniger einheitlicher ökologischer Struktur (Birgikt-Quentin, 1993).

Die Landschaftseinheit „Süd- und Ostheider Sandgebiet“ ist durch großflächige Ackernutzung und Forstflächen gekennzeichnet. Naturnähere Biotoptypen sind nur noch auf Sonderstandorten vertreten. Diese Standorte haben daher in der Landschaftseinheit „Süd- und Ostheider Sandgebiet“ eine hohe Bedeutung für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“.

Das Plangebiet wird im Norden von einem parallel zur Bundesstraße B 248 verlaufenden Geh-/Radweg mit Banketten aus Gras-/Krautsäumen begrenzt. Außerhalb des B-Plangebiets wächst zwischen dem Radweg und der Fahrbahn außerdem eine Baumreihe. Im Süden und im Westen schließen sich Ackerflächen an das B-Plangebiet an. Im Osten stößt das B-Plangebiet an eine ehemalige Bahntrasse und einen bahnparallelen Erdweg, die der geschlossenen Bebauung der Ortslage vorgelagert sind. Vertreter der in der Landschaftseinheit „Süd- und Ostheider Sandgebiet“ seltenen Sonderstandorte. Ihr über eine lange Strecke noch vorhandener Verlauf macht die Eisenbahntrasse außerdem zu einem wichtigen Element für den Biotopverbund. Die Gras-/Staudenfluren tragen auch wesentlich zur derzeitigen Ortsrandeingrünung bei.

Mit Ausnahme der genannten Bereiche wird das gesamte B-Plangebiet ackerbaulich genutzt.

Schutzgut Mensch

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Das Plangebiet A wird aktuell größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Östlich des Plangebiets liegt, durch die aufgelassene Eisenbahntrasse getrennt, ein Einfamilienhausgebiet.

Nördlich des Plangebiets liegen die stark befahrene B 248 (Bahnhofstraße) und ein Gewerbegebiet.

Südlich und westlich des Plangebiets liegen Ackerflächen.

Durch die im Plangebiet stattfindende landwirtschaftliche Nutzung gehen derzeit kaum Störungen der Wohnfunktion durch Lärmimmissionen oder stoffliche Immissionen aus.

Der Verkehrslärm auf der B 248 stellt dagegen eine erhebliche Vorbelastung für die straßennah gelegenen Wohnhäuser dar.

Erholungsfunktion

Das Plangebiet A hat eine sehr geringe Erholungsfunktion. Nur an seinem östlichen Rand verläuft ein Erdweg. Der Rest des Gebietes ist unerschlossen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotoptypen

Den größten Anteil im Plangebiet A nehmen Ackerflächen ein, die für das Schutzgut von sehr geringer Bedeutung sind.

Die Säume auf der ehemaligen Bahnstrasse und auf dem Erdweg sind als halbruderaler Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte anzusprechen. Sie haben als Biotoptyp zwar generell nur eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. Auf Grund ihrer Seltenheit in der Landschaftseinheit „Süd- und Ostheider Sandgebiet“ und ihrer Funktion im Biotopverbund haben sie im Plangebiet jedoch eine hohe Bedeutung.

Fauna

Als einziger Ackervogelart gelang von der Wiesenschafstelze am Rand des Plangebiets eine Brutzeitfeststellung. Eine Feldlerche wurde in einer Entfernung von über 100 Metern zum Plangebiet und damit außerhalb ihrer Fluchtdistanz zu vertikalen Strukturen als brutverdächtig erfasst.

Insbesondere Arten der Siedlungsbereiche, wie z. B. Mehlschwalben oder Amseln wurden als Nahrungsgäste festgestellt (Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, 2021).

Alle europäischen Vogelarten sind nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt.

In den Gras-/Staudenfluren der aufgelassenen Bahntrasse wurden mehrere Heuschreckenarten festgestellt, die mit Ausnahme des Wiesengrashüpfers weitverbreitet sind. Reptilien wurden auf der aufgelassenen Bahntrasse nicht gefunden.

Biologische Vielfalt

Die Vielfalt der Ökosysteme innerhalb des Plangebietes ist insgesamt gering und der hier hauptsächlich vorkommende Biotoptyp „Acker“ ist allein auf Grund der Schlaggröße als nicht naturnah einzustufen.

Die Gras-/Staudenfluren haben jedoch Lebensraumfunktionen z. B. für verschiedene Insektenarten und dienen dem Biotopverbund. So können sie als Wanderkorridor z. B. für Reptilien fungieren und haben somit einen hohen Wert für die biologische Vielfalt.

Schutzgut Fläche

Im Plangebiet A werden ca. 16.945 m² Fläche in Anspruch genommen. Diese sind derzeit zum größten Teil unbebaut.

Schutzgut Boden

Die Ausgangsgesteine für die Bodenbildung im B-Plangebiet sind Sandlöss und glazifluvialer Sand. Die anstehenden Bodentypen sind eine mittlere Parabraunerde und eine mittlere Braunerde (<http://nibis.lbeg.de>; Bodenkarte 1 : 50.000, abgerufen 2022). Sandlöss steht unter etwa zwei Drittel der Plangebiets an.

Eine zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung des B-Plangebiets A wird nach dem Maximalwertprinzip vorgenommen. Die aus Sandlöss entstandenen Böden weisen auf Grund ihrer Fruchtbarkeit einen sehr hohen Funktionserfüllungsgrad auf und gehören zu den besonders schutzwürdigen Böden.

Die aus glazifluvialen Sand entstandenen Böden haben einen hohen Funktionserfüllungsgrad. Eine besondere Schutzwürdigkeit leitet sich daraus aber nicht ab.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate ist gering ([http://nibis.lbeg.de; Grundwasserneubildung m Growa 18](http://nibis.lbeg.de; Grundwasserneubildung_m Growa_18), abgerufen 2022).

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird im gesamten B-Plangebiet, Geltungsbereich A mit „mittel“ angegeben ([http://nibis.lbeg.de; Schutzpotential der Grundwasser-überdeckung](http://nibis.lbeg.de; Schutzpotential_der Grundwasser-überdeckung), abgerufen 2022).

Aufgrund des großen Flurabstandes von mindestens 5 Metern ist kein besonderer Schutzbedarf für das Grundwasser gegeben.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet, Geltungsbereich A, nicht vorhanden.

Schutzgut Klima/ Luft

Das Bebauungsplangebiet A ist im Wesentlichen Teil einer großen Ackerfläche und somit Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes.

Auf Grund der geringen Reliefenergie kann die Kaltluft nicht in die geschlossene Ortslage abfließen. Auf Grund des wenig belasteten Kleinklimas der Ortslage ist für diese aber auch kein klimatischer Ausgleichsraum erforderlich.

Schutzgut Landschaft

Siehe hierzu auch die Angaben zur „Erholungsfunktion“ im Kapitel Schutzgut Mensch. Die Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes ist im Plangebiet A und seiner Umgebung als gering einzustufen, da es von einem großen, unstrukturierten Ackerschlag dominiert wird. Des Weiteren weist es eine geringe Eigenart auf, da es durch Kultivierung die seinen natürlichen Standortbedingungen entsprechende Biotopausstattung verloren hat.

Die flach wellige Geländegestalt und das weitgehende Fehlen von vertikalen strukturierenden Elementen, wie Feldhecken oder Baumreihen machen das Landschaftsbild der westlich und südlich des Plangebiets gelegenen Flächen sehr empfindlich gegenüber visuellen Beeinträchtigungen, die z. B. durch landschaftsuntypische Gebäude ausgelöst werden.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Die Gleisreste und die Reste des Schotterkörpers der ehemaligen Kleinbahnstrecke Wittingen – Oebisfelde stellen ein zeitgeschichtliches Zeugnis dar.

2.2 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die sich im Planungsgebiet befindenden Strukturen und Schutzgüter im Wesentlichen in ihrem jetzigen Zustand über einen langen Zeitraum erhalten.

2.3 VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Grundsätzlich sind folgende von der Planung ausgehenden Projektwirkungen möglich.

- baubedingte Wirkungen ergeben sich im Zuge der Bautätigkeit und sind zeitlich auf die Bauphase des Vorhabens befristet,
- anlagebedingte Wirkungen entstehen z. B. durch Baukörper selbst und sind zeitlich unbegrenzt,
- betriebsbedingte Wirkungen ergeben sich durch den Betrieb bzw. die Unterhaltung der vorgesehenen Nutzungen.

Durch die Überlagerung der Projektwirkungen mit der Bewertung der Schutzgüter lassen sich deren zu erwartenden Beeinträchtigungen einschätzen.

Durch die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,8 für das Sondergebiet, Geltungsbereich A, wird die Überbauung von ca. 13.556 m² bisher unversiegelten Flächen ermöglicht.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt.

Schutzgut Mensch

Wohnumfeldfunktion

Die Wirkung des Vorhabens auf die Wohnumfeldfunktion wird auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens (goritzka akustic, 2021) ermittelt. Das Gutachten zeigt, dass betriebsbedingt im südlich des Sondergebiets geplanten Wohngebiet der Orientierungswert am Immissionsort bei nächtlicher Lkw-Anlieferung an einer Rampe überschritten wird. Dementsprechend ist eine Lkw-Anlieferung im Bereich dieser Rampe („Nutzungseinheit N2“) mit derzeitiger Planung nachts nicht möglich.

Erholungsfunktion

Die bereits im Ist-Zustand geringe Erholungsfunktion des Plangebietes A geht verloren.

Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Überbauung im Plangebiet A gehen Biotop und damit Lebensräume von Tieren und Pflanzen verloren, was eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes bedeutet. Auf ca. 16.500 m² Fläche gehen Ackerflächen und auf ca. 445 m² Fläche gehen halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte verloren.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes können durch die innerhalb des Bebauungsplangebiets A vorgesehenen Grünordnungsmaßnahmen nur in geringem Maß kompensiert werden. Sie müssen durch externe Maßnahmen im Plangebiet B ausgeglichen werden.

Durch Schutzmaßnahmen können Eingriffe in durch die Bauausführung nicht direkt betroffene Bereiche vermieden werden.

Durch die Überbauung können zwar europarechtlich geschützte Vogelarten beeinträchtigt werden (Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, 2021). Es müssen jedoch keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von geschützten Fortpflanzungsstätten ergriffen werden. Durch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, wie der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit oder der Feststellung artenschutzrechtlicher Unbedenklichkeit bei Bauausführung während der Brutzeit, lassen sich aber Verletzungen des strengen Artenschutzes vermeiden.

(Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, 2021).

Schutzgut Fläche

Im Plangebiet A werden bis zu 13.556 m² Fläche neu versiegelt. Die Neuversiegelung bedeutet anlagebedingt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts.

Schutzgut Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Versiegelung von bis zu 13.556 m² bisher unversiegelten Bodens ermöglicht. Dies bedeutet anlagebedingt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Für die Durchführung der Bauarbeiten werden weitere Bodenbereiche temporär durch Abgrabung und Umlagerung in Anspruch genommen. Durch entsprechende Maßnahmen können baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Schutzgut Wasser

Lt. Baugrundgutachten wurde im Plangebiet bis zur Endtäufe der Bohrungen und Sondierungen von 6 Meter unter Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen.

Allerdings ist auf Grund des teilweise bindigen Oberbodens und stark schluffigen Bodens (= Lößlehm) nach starken Niederschlägen mit bis an die Geländeoberkante anstehendem Sickerwasser zu rechnen (Krauss & Coll., 2020). Dies macht ggf. eine bauzeitliche offene Wasserhaltung zur Fassung von Sickerwasser nötig. Wohin das Sickerwasser abgeleitet werden soll, ist derzeit noch nicht bekannt.

Durch das Ergreifen von entsprechenden Maßnahmen kann die Ableitung von verschmutztem Sickerwasser unterbunden werden.

Baubedingt ist somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

Die Versiegelung von Flächen verhindert das Eindringen der auftreffenden Niederschläge in den Boden. Im Plangebiet A stehen versickerungsfähige Böden an (Krauss & Coll., 2020). Über Mulden und Rigolen sollen die auf den versiegelten Flächen auftreffenden Niederschläge versickert werden. Die Niederschläge stehen deshalb dem Gebietswasserhaushalt weiterhin zur Verfügung. Es ist somit keine anlagebedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die Überbauung geht das Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Auf Grund der künftig geringen Durchgrünung des Gebiets entsteht ein Bereich mit einem eher urbanen Kleinklima mit einer gegenüber der Umgebung stärkeren Erwärmung im Sommer und höheren Temperaturschwankungen. Es ist zu erwarten, dass diese Effekte durch den Klimawandel verstärkt werden.

Auf Grund der Tatsache, dass das Plangebiet relativ klein ist und es nicht als Ausgleichsraum für die östlich angrenzende Ortslage dient, resultiert aus der Überbauung jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts.

Durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Supermärkte wird ein Beitrag zur Reduktion der durch Energieerzeugung verursachten CO₂-Emissionen geleistet.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Errichtung der Gebäude mit einer Höhe von bis zu 11 Metern bedeuten eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch landschaftsuntypische Gebäude.

Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet können die Eingriffe in das Landschaftsbild zwar vermindert, jedoch nicht kompensiert werden. So werden die Gebäude in Richtung Süden durch die vorgesehene Anpflanzung von sechs Bäumen kaum sichtverschattet. Durch ihre geringe Breite kann auch die Baum-/Strauchhecke in Richtung Westen das Gebiet nur unzureichend abschirmen.

Anlagebedingt verbleibt daher eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds. Die Gemeinde Brome versucht, durch die Anlage eines Grasweges südwestlich außerhalb des Plangebiets den durch die zu geringe Breite der Baum-/Strauchhecke verbleibenden erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild abzumildern. Allerdings müssen grundstücksrechtliche Fragen geklärt werden. Der Grasweg kann daher nicht in die Eingriffsbewertung einbezogen werden.

3.0 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUR KOMPENSATION DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu begründen.

Dementsprechend sind zunächst alle Eingriffe daraufhin zu überprüfen, ob sie vermieden oder zumindest vermindert werden können. Durch die unter dem nachfolgenden Punkt 3.1 dargestellten anderweitigen Planungsmöglichkeiten hätten Eingriffe vermindert werden können.

3.1 IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN IM PLANGEBIET

Durch eine bauordnungsrechtlich mögliche Reduzierung der Anzahl der Stellplätze hätte sowohl die neu zu versiegelnde Fläche reduziert als auch die Zahl der anzupflanzenden Gehölze erhöht werden können.

Des Weiteren hätten die Gebäude mit extensiven Gründächern ausgestattet werden können. Diese hätten die Photovoltaikanlagen weiterhin ermöglicht und hätten sogar positive Effekte auf deren Aufbau und Funktion. Außerdem hätte das Gründach positive Effekte auf das Gebäudeinnenklima und seine Wärmedämmung gehabt und einen Beitrag zur Retention des Niederschlagswassers leisten und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen fungieren können.

Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl:

- Die Anzahl der Stellplätze ist in den Verträgen mit den Betreibern der Märkte vorab fixiert worden.
- Da unverhältnismäßige Aufwand- und Nutzenverhältnisse erwartet werden, wurde auf die Planung der Gründächer verzichtet.

3.2 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG VON UMWELTAUSWIRKUNGEN

Es sind die nachfolgend dargestellten Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen

Gegenstand der Festsetzungen und des städtebaulichen Vertrages:

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

- Erhalt der ehemaligen Bahntrasse auf einer Breite von ca. sieben Metern als Element des Biotopverbundes und als Standort des wertvollsten Biotops im Plangebiet.
- Während der Bauzeit werden folgende Schutzmaßnahmen für einen Vegetationsbestand und einen Baum gemäß den „Richtlinien zur Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4)“ und der DIN 18 920 ausgeführt:
Schutz der ehemaligen Bahntrasse vor der Bautätigkeit durch die Errichtung eines ortsfesten Schutzzauns während der Bauzeit.
Schutz des am nächsten zur Einfahrt ins Nahversorgungszentrum stehenden Baums der entlang der B 248 wachsenden Baumreihe vor der Bautätigkeit durch die Errichtung eines ortsfesten Schutzzauns, der möglichst große Wurzelbereiche mit einschließt.

Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahme

- Durchführung bzw. Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also vor dem 1. April und nach dem 1. August.
Bei geplantem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen vor dem 1. August ist vorab die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch geeignete Untersuchungen nachzuweisen.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden während der Bauphase:

- Gemäß den Empfehlungen des Bundesverband Boden (2014) sind durchzuführen:
Getrennte Gewinnung und Lagerung von Ober- und Unterboden- sowie Untergrundmaterial
Getrennte Lagerung der unterschiedlichen Substrate in Bodenmieten.
Begrenzung der Lagerhöhe für Oberboden auf 2 m.
Begrünung der Mieten bei Standzeiten über 2 Monate.
Profilgerechter Wiedereinbau des Bodens in temporär in Anspruch genommene Bereiche zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen.

Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser

- Einleitungen von ungeklärtem Baustellenabwasser in eine Vorflut oder in offenes Gelände sind nicht zulässig.
- Versickerung von Niederschlägen im Plangebiet A.

3.3 FESTSETZUNG DER GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN IM BEBAUUNGSPLAN

Folgende grünordnerische Maßnahmen dienen entweder zur Verminderung oder der Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen im Plangebiet A und werden im Bebauungsplan festgesetzt:

Im Plangebiet A:

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Im Bebauungsplangebiet A sind insgesamt 37 standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, von denen sieben als Überhälter einer Baum-/Strauchhecke dienen.

In direkter räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen des Parkplatzes sowie innerhalb des Parkplatzes sind 24 Laubbäume mit hohem Kronenansatz und ohne Fruchtansatz als Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von mindestens 18 cm bis 20 cm, zu setzen.

Für sechs innerhalb der Stellplatzanlage zu platzierende Exemplare sind Baumgruben mit einem Rauminhalt von mindestens 12 m³ anzulegen. Die Tiefe der Baumgruben hat 1,5 m zu betragen. Die Baumgruben sind mit einem geeigneten Substrat zu befüllen. Je Baum ist eine gegen Überfahren zu sichernde, dauerhaft begrünte Vegetationsfläche mit Netto-Mindestmaßen von im Mittel ca. 2 m Breite und 9 m² Fläche vorzusehen. Die restlichen Flächen der Baumgruben können mit befahrbaren Befestigungen überbaut werden. Für eine ausreichende Belüftung und eine ausreichende Versorgung der Baumgruben mit Niederschlag ist zu sorgen. Die Bäume sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen.

Es können Kultursorten von Gattungen wie Ahorn (*Acer*), Eiche (*Quercus*) oder Linde (*Tilia*) verwendet werden.

In räumlicher Zuordnung zu den Gebäuden des Sondergebiets weitere 9 standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Es sind mindestens mittelkronige Exemplare zu verwenden, die Pollen und/oder Nektar produzieren.

Sie sind als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von mindestens 18 cm bis 20 cm, oder Solitär, 3 x verpflanzt, zu setzen. Es sind Arten wie z. B. Feldahorn (*Acer campestre*) oder Salweide (*Salix caprea*) zu verwenden.

Die Anpflanzung der Bäume hat gemäß den Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für Baumpflanzungen, Teil 2 „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate“ (Ausgabe 2010) zu erfolgen. Es ist eine fünfjährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß DIN 18 916 und DIN 18919 durchzuführen.

Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind in oben beschriebener Pflanzqualität zu ersetzen.

Anlage einer Baum-Strauchhecke

Am südwestlichen Rand des B-Plangebietes ist auf einem insgesamt ca. 4,33 Meter breiten Bereich durch die Anpflanzung von Sträuchern, Heistern und großkronigen Laubbaum-Hochstämmen heimischer, standortgerechter Arten eine ca. 110 Meter lange zweireihige Hecke mit Überhältern mit einem schmalen feldseitigen Gras- und Staudensaum aufzubauen. Als Überhälter sind insgesamt 7 Hochstämme der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von mindestens 18 cm bis 20 cm, zu setzen. 10 % der Anpflanzung hat aus Heistern, der Rest aus Sträuchern zu bestehen.

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Sträucher, verpflanzt, 4 Triebe, 60 – 100 cm; Heister: verpflanzt, 100 – 150 cm. Die Anpflanzung ist in Pflanzrastern von maximal 1,5 m x 1,5 m herzustellen und hat mindestens zweireihig zu sein.

Als Überhälter sind Arten wie z. B. Traubeneiche (*Quercus petraea*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*) zu verwenden. Als Heister sind Arten wie z. B. Feldahorn (*Acer campestre*) zu verwenden.

Als Sträucher sind Arten wie z. B. Hasel (*Corylus avellana*) oder Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) zu verwenden.

Es sind gebietseigene Gehölze zu verwenden.

Die Saumzone ist mit einer standortgerechten Regio-Saatgut-Mischung anzusäen. Es ist eine fünfjährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gemäß DIN 18 916 und DIN 18919 durchzuführen.

Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind in oben beschriebener Pflanzqualität zu ersetzen.

Auf der Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung kann ein Teil der Ausbildung des Landschaftsrandes durch die Anlage eines Feldweges außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwischen den Landwirten und dem Flecken Brome angelegt werden.

Begrünung von nicht versiegelten Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundflächen sind mit einer standortgerechten Regio-Saatgut-Mischung anzusäen. In allen begrüneten Flächen und Pflanzflächen sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und/oder Versickerung zulässig. Auf den Dachflächen der Gebäude ist eine Dachbegrünung zulässig.

Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b Baugesetzbuch)

Die Fläche umfasst die am östlichen Rand des Plangebiets gelegene Trasse der entwidmeten Kleinbahn Wittingen – Oebisfelde auf einer Breite von ca. 7 Metern. Der Bewuchs besteht hauptsächlich aus einer Gras-/Staudenvegetation. Die Trasse einschließlich der noch vorhandenen Reste des Eisenbahnbetriebs wie Schienen und Gleisschotter ist dauerhaft zu erhalten. Die Entwicklung des Bewuchses kann der Sukzession überlassen werden.

Im Plangebiet B:

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 Baugesetzbuch)

Im Geltungsbereich B ist auf einer ca. 13.280 m² umfassenden derzeit als Intensivgrünland genutzten Fläche in der Ohreniederung, Gemarkung Brome, Flur 4, Flurstück 20/33, eine naturnahe Auenentwicklung zu fördern.

Dazu ist auf einer Fläche von ca. 250 m² ein Graben naturnah zu gestalten. Auf einer Fläche von ca. 1.340 m² ist ein naturnaher Gewässeraltarm und auf einer Fläche von ca. 500 m² ein naturnahes Kleingewässer herzustellen. Zusätzlich wird das Ohreufer auf einer Fläche von ca. 860 m² naturnah aufgeweitet. Naturnahe Gewässerstrukturen zeichnen sich durch kleinräumig wechselnde Böschungsneigungen und unterschiedliche Gewässertiefen aus. Außerdem ist auf einer ca. 4.300 m² umfassenden Fläche durch einen flächigen Bodenabtrag zur besseren Vernässung und durch die Anpflanzung von autochthonen Gehölzen aus Arten der Weich- und der Hartholzaue ein Auwald zu initiieren.

Auf weiteren ca. 6.030 m² Fläche ist das vorhandene Grünland mit dem Entwicklungsziel „nährstoffreiche Nasswiese“ zu extensivieren. Ggf. ist zum Erreichen des Ziels ebenfalls ein flächiger Bodenabtrag erforderlich.

Entlang der Ohre sind zudem 12 Einzelbäume zur Beschattung des Gewässers zu pflanzen.

Vor Umsetzung der Maßnahmen kann eine Ausführungsplanung und eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich werden.

3.4 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZ

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde nach dem sog Osnabrücker Modell, einer „Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung“ (Landkreis Osnabrück, 2016) erstellt. In der Arbeitshilfe werden den einzelnen Biotoptypen je nach ihrer Wertigkeit für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sog. Wertfaktoren zugeordnet. Deren Spanne reicht dabei vom Wertfaktor 5 für einen Biotoptypen mit sehr hoher Bedeutung bis zum Wertfaktor 0 für eine vollversiegelte Fläche. Aus der Multiplikation des entsprechenden Wertfaktors mit der Flächengröße des entsprechenden Biotoptyps ergibt sich der Flächenwert jedes Biotoptyps im Planungsraum. Aus der Addition aller Flächenwerte der im Planungsraum vorhandenen Biotoptypen ergibt sich der Gesamtflächenwert des Planungsraums.

Für die durch die Aufstellung des B-Plans mögliche Überbauung gehen ca. 16.500 m² Ackerflächen mit einem Flächenwert von 15.600 Wertpunkten und ca. 445 m² halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte mit einem Flächenwert von 890 Wertpunkten verloren. Somit sind insgesamt 16.490 Wertpunkte zu kompensieren.

Durch die verschiedenen geplanten grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet A lassen sich die wie folgt erläuterten Flächenwerte erzielen.

Einem neu angepflanzten Baum wird ein Wertfaktor von 2 zugeordnet und es wird davon ausgegangen, dass er eine Fläche von 10 m² überschirmt. Ihm wird daher ein Flächenwert von „20“ zugeordnet. Es werden insgesamt 30 Einzelbäume angepflanzt. Somit kann durch Baumpflanzungen ein Flächenwert von ca. 600 erzielt werden.

Die Baum-/Strauchhecke ist als ein Siedlungsgehölz mit heimischen Baumarten zu klassifizieren. Ihr ist der Wertfaktor „1,5“ zuzuordnen. Bei einer Flächengröße von ca. 475 m² kann somit ein Flächenwert von 712,5 erzielt werden.

Es ist zu erwarten, dass die Ansaatflächen regelmäßig gemäht werden und sich folglich zu einem Scherrasen entwickeln. Diesem ist der Wertfaktor „1“ zuzuordnen. Bei einer Flächengröße von ca. 2.914 m² kann somit ein Flächenwert von 2.914 erzielt werden.

Die Addition der einzelnen Flächenwerte für die grünordnerischen Maßnahmen ergibt die Summe von 4.226,5.

Die Bilanz aus den im Geltungsbereich A verlorengehenden Flächenwerten von insgesamt -16.490 Wertpunkten und den durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen erzielten Flächenwerten für Aufwertungen von +4.226,5 beträgt -12.263,5.

Dies bedeutet, dass die durch die Planungen im Geltungsbereich A verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt durch die grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplangebiet nicht vollständig kompensiert werden können und zusätzliche Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergriffen werden müssen, um die -12.263,5 Wertpunkte auszugleichen.

Diese zusätzlichen Maßnahmen werden im Geltungsbereich B ergriffen.

Die im Geltungsbereich B auf insgesamt ca. 13.280 m² Fläche derzeit vorhandenen Biotoptypen „Intensivgrünland der Auen“, „Nährstoffreicher Graben“ und „Mäßig ausgebauter Fluss“ haben einen Gesamtbestandswert von ca. +19.616 Wertpunkten.

Durch die Realisierung von verschiedenen Aufwertungsmaßnahmen wie die Anlage von naturnahen Gewässerstrukturen, die Anpflanzung von Einzelbäumen, die Entwicklung eines Auwaldes und die Extensivierung der Grünlandnutzung erhöht sich der Gesamtflächenwert auf ca. +31.887 Wertpunkte. Somit wird der naturschutzfachliche Wert des Geltungsbereichs

B um ca. +12.271 Wertpunkte erhöht.

Die Differenz zwischen dem im Geltungsbereich A verbleibenden Wertverlust von ca. - 12.263,5 Wertpunkten und dem zu erzielenden Wertzuwachs im Geltungsbereich B von ca. +12.271 Wertpunkten beträgt ca. + 7,5 Wertpunkte. Dies zeigt an, dass bei Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen die durch die Ausweisung des Bebauungsplangebiets „Lerchenfeld Nahversorgung“ zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes kompensiert sind.

4.0 ZUSATZANGABEN

4.1 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Die Auswirkungen der Bebauungsplanung auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt wurden im grünordnerischen Fachbeitrag auf Grundlage einer Biototypenkartierung und der „Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung“, dem sog. Osnabrücker Modell (Landkreis Osnabrück, 2016) ermittelt.

Der Arbeitshilfe liegt die Erkenntnis zu Grunde, dass die Ermittlung und Beurteilung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der verschiedenen Schutzgüter des Naturhaushalts und auch die Beurteilung des Landschaftsbildes grundsätzlich auf der Basis von Biotopen oder Biototypen erfolgen kann. Diese sind hochaggregierte Indikatoren, die verschiedene biotische und abiotische Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken abbilden. Die Wertigkeit der Biototypen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden dabei rechnerisch in Wertfaktoren ausgedrückt.

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurde zudem auf das Baugrundgutachten für das B-Plangebiet zurückgegriffen (Krauss & Coll., 2020). Dieses basiert auf 11 im Plangebiet niedergebrachten Kleinrammbohrungen und fünf Rammkernsondierungen.

Die Angaben zum strengen Artenschutz wurden in zwei Fachbeiträgen erarbeitet (Planungsgruppe Ökologie und Landschaft, 2021). Diese basieren auf Direktbeobachtungen.

Die Ermittlung der Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion basiert auf dem Schalltechnischen Gutachten (goritzka akustic). Im Gutachten werden die Geräuschmismissionen an den nächstgelegenen Immissionsorten prognostiziert.

4.2 BESCHREIBUNG DER ÜBERWACHUNGSMÄßNAHMEN

Die Umsetzung der Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen wird durch eine fachlich qualifizierte Person überwacht. Die Aufrechterhaltung der Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen während der gesamten Bauzeit wird durch regelmäßige Baustellenkontrollen sichergestellt.

4.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Für den Neubau von zwei Supermärkten am westlichen Rand des Fleckens Brome soll ein Bebauungsplan für ein Sondergebiet mit zwei Geltungsbereichen aufgestellt werden.

Im ca. 16.945 m² umfassenden Geltungsbereich A ist für den Neubau die Neuversiegelung von bis zu ca. 13.356 m² Fläche erforderlich. Es werden hauptsächlich Ackerflächen in Anspruch genommen.

Im Geltungsbereich A werden durch die Versickerung von Niederschlägen, die Ansaat von Rasenflächen, die Neuanpflanzung von Bäumen und die Anlage einer Baum-/Strauchhecke die durch die Erstellung des Bebauungsplans ermöglichten Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zwar vermindert, sie bleiben aber dennoch erheblich. Die im Geltungsbereich A verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden im ca. 13.280 m² großen Geltungsbereich B durch Maßnahmen zur Förderung einer naturnahen Auenentwicklung in der Ohre-Niederung ausgeglichen.

Für durch die Bauarbeiten gefährdete Biotope werden während der Bauzeit Schutzmaßnahmen ergriffen.

Boden wird durch fachgerechten Umgang bei Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau geschont.

Durch eine Bauzeitenregelung, die die Erschließung des Gebiets nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder nach einem Nachweis der artenschutzrechtlichen Unbedenklichkeit erlaubt, werden Verletzungen des Artenschutzes bei europarechtlich geschützten Vogelarten vermieden.

ANLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung der Standortverlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Supermarkts im Flecken Brome (2.8.2022)

Verfasser:

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig

1.1 Ergänzende Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Lerchenfeld - Nahversorgungszentrum“ (5.3.2024)

Verfasser:
BBE Handelsberatung GmbH
Uferstraße 21
04105 Leipzig

2. Nahversorgungskonzept für das Grundzentrum Brome, Flecken Brome, (26.8.2022)

Verfasser:
BBE Handelsberatung GmbH
Uferstraße 21
04105 Leipzig

3. Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Einzelhandelsstandort an der Bahnhofstraße (B 248) in Brome (20.8.2021)

Verfasser:
Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert,
Limmerstraße 41
30451 Hannover

4. - Orientierendes Baugrundgutachten (25.11.2020)

Verfasser:
Krauß & Coll Geoconsult GmbH & Co KG
Felix-Wankel-Straße 16
26125 Oldenburg

5. Schalltechnisches Gutachten Immissionsschutz Gewerbelärm, Version 2.0 (22.12.2021)

Verfasser:
Goritzka Akustik
Handelsplatz 1
04319 Leipzig

5.1 Stellungnahme: Rechtsanwaltsschreiben Erlass einer einstweiligen Anordnung gem. § 47 Abs. 6 VwGO (14.03.2024)

Verfasser:
Goritzka Akustik
Handelsplatz 1
04319 Leipzig

6. Ergänzung: Betrachtung Verkehrslärm gemäß 16. BImSchV, Version 2.1 (01.06.2023)

Verfasser:
Goritzka Akustik
Handelsplatz 1
04319 Leipzig

7. Erfassung der Brutvögel und artenschutzrechtliche Bewertung (7.10.2021)

Verfasser:
Planungsgruppe Ökologie und Landschaft GbR
Schunterstraße 15

38106 Braunschweig

Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan „Lerchenfeld Nahversorgungszentrum“ mit örtlicher Bauvorschrift hat mit der zugehörigen Planzeichnung und städtebaulichem Entwurf gem. § 3 (2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Brome nach Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken beschlossen.

Brome, den

Der Bürgermeister

i.A.

.....

Tabelle 1: Kompensationsbedarf Geltungsbereich A (SO, GRZ 0,8) (es wird die maximal zulässige bauliche Nutzung angenommen)

Biotoptypen	Bestand			Planung			
	Flächengröße (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptypen	Flächengröße (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Acker	9.000	0,9	8.100				
Acker	7.500	1	7.500				
halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	445	2	890				
				Versiegelte Flächen (Gebäude, Parkplatz, Zufahrt)	13.556	0	0
				Scherrasen	2.914	1	2.914
				Siedlungsgehölz heimische Baumarten	475	1,5	712,5
				Einzelbaum*	300*	2	600
gesamt	16.945		16.490		16.945		4.226,5
Bilanz: Flächenwert Planung – Flächenwert Bestand							-12.263,5

* Die Trauffläche eines Einzelbaums wird nicht auf die Grundfläche angerechnet, geht jedoch in den Flächenwert ein.

Tabelle 2: Naturschutzfachliches Aufwertungspotential Geltungsbereich B

Biotoptypen	Bestand			Planung			
	Flächengröße (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptypen	Flächengröße (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
Intensivgrünland der Auen	12.560	1,5	18.840				
Nährstoffreicher Graben	650	1	650				
Mäßig ausgebauter Fluss	70	1,8	126				
				Naturnahe Grabengestaltung (naturnaher sommerwarmer Niederungsbach)	250	1,8	450
				Entwicklung Eigendynamik mäßig ausgebauter Fluss (Stillwasserbereich)	860	2,3	1.978
				Kleines naturnahes Altwasser	1.340	2,5	3.350
				Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Kleingewässer	500	2,5	1.250
				Extensivgrünland/ Nährstoffreiche Nasswiese	6.030	2,3	13.869
				Auwald	4.300	2,5	10.750
				Einzelbaum*	120*	2	240
gesamt	13.280		19.616		13.280		31.887
			Bilanz: Flächenwert Planung – Flächenwert Bestand				
			12.271				

* Die Trauffläche eines Einzelbaums wird nicht auf die Grundfläche angerechnet, geht jedoch in den Flächenwert ein.