GEMEINDE SCHWARMSTEDT

Anlage 5

Stand: Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4a (3) BauBG
03.07.2019

Bebauungsplan Nr. 27 „Birkenkamp“ 1. Änderung

Für die Grundstücke am Mönkeberg 3 - 4 in der Gemeinde Schwarmstedt
(Flurstücke 243/47, 243/48, 243/49, 243/50, 243/51, 243/52, 244/20 Teilfläche, 244/24, 244/39, 245/18, 246/23, in der Flur 1 der Gemarkung Schwarmstedt).

Begründung

Anlagen:

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
  über die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- Nutzungsbeispiel

Inhaltsverzeichnis:

1.	Rechtsgrundlagen	2
2.	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
3.	Bisherige Rechtsverhältnisse	4
4.	Begründung der Festsetzungen	9
5.	Gesamtabwägung	15
6.	Zusammenstellung wesentlicher Daten	15
7.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	16

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBI. I S. 2808)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I 1991 S. 58), letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057)

1.4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432)

1.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 der Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

1.6 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBI. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 25 G des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBI. I S. 706 / 729)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (BGBI. I S. 104), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBI. 2012. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBI. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70).

2. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes soll im Plangebiet der Rahmen für den Abriss und Neubau eines bestehenden Lebensmittelmarktes mit einer zeitgemäßen und dem Einzugsgebiet angemessenen Verkaufsflächenerweiterung geschaffen werden. Der Lidl - Markt verfügt derzeit über eine Verkaufsflächendimensionierung von ca. 999 m² und soll im Zuge der Modernisierung, bzw. des Neubaus am Standort auf ca. 1.370 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Dieses Vorhaben beruht nicht auf dem Wunsch, eine Sortimentserweiterung vorzunehmen. Das heute bereits geführte Warenangebot soll stattdessen an das geänderte und anspruchsvollere Konsumverhalten angepasst werden.

Die Änderung bezieht sich dabei vor allem auf ein größeres Platzangebot im Bereich der Gänge zwischen den Warengondeln, die ein generationsübergreifendes, familienfreundliches Einkaufen, z.B. mit Kinderwagen, ermöglichen und ebenso Rollstuhlfahrern den eigenständigen Zugang zum Warenangebot öffnen.

Dem anspruchsvolleren Konsumverhalten kommen spezialisierte Angebote für Fisch, Obst/Gemüse, Fleisch oder Backwaren entgegen, die die Erwartung der Kunden an frische Lebensmittel decken, und letztlich ergibt sich vermehrter Flächenbedarf auch aus der Zunahme der Produkte mit Mehrwegverpackung.

Gleichzeitig sollen durch einen Neubau die innerbetrieblichen Abläufe für die Mitarbeiter in der Filiale optimiert und verbessert werden.

Eine Erweiterung des Lebensmittel – Einzelhandelsbetriebes von derzeit ca. 999 m² Verkaufsfläche auf geplante 1.370 m² ist nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 „Birkenkamp“ im derzeitig festgesetzten Mischgebiet allgemein nicht zulässig.

Im Sondergebiet SO 4 soll gleichzeitig ein Textilfachmarkt der Firma Takko mit ca. 500 m² Verkaufsfläche benachbart neben den bereits bestehenden Textil- und Drogeriemärkten angesiedelt werden.

Wegen dieser bereits bestehenden Märkte ist derzeit der Filialist Kik einem „erhöhten Wettbewerbsdruck ausgesetzt, da es sich um einen systemgleichen Anbieter handelt. Da dieser Markt allerdings am selben Standort lokalisiert ist wie der geplante Neubau des Takko-Marktes, kann mit Wahrscheinlichkeit auch Kik aufgrund von Synergieeffekten von der Takko- Ansiedlung profitieren.“
(Auswirkungsanalyse Gemeinde Schwarmstedt Vorhaben Lidl & Takko, BBE – Handelsberatung GmbH, Hamburg, 10.10.2017)

Angrenzend an den geplanten Textilmarkt Takko ist im Mischgebiet MI 4 der Neubau eines zweigeschossigen Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäudes geplant.
Auf ca. 300 m² Nutzfläche sollen Räume im Erdgeschoss für Dienstleistungen entstehen, wie z.B. eine Fahrschule.

Das Obergeschoss wird einer Verwaltungsnutzung vorbehalten.

3. Bisherige Rechtsverhältnisse

3.1 Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Mit dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2017 (LROP) ist die Gebietskategorie und Festlegung „Ländlicher Raum“ entfallen. Stattdessen wird künftig ein integrativer Ansatz mit gleichberechtigten und partnerschaftlichen Regelungen zu den ländlichen und verdichteten Regionen und den Monopolregionen verfolgt. Dementsprechend soll nach den geänderten Zielen und Grundsätzen zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume u.a….

„eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalplanung beitragen.“ (LROP Abschnitt 1.1.05) und es sollen….

„ die ländlichen Regionen (..) sowohl mit ihren gewerblich – industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Betrag leisten können. (…) (LROP Abschnitt 1.1.07).

Im Weiteren, unter Abschnitt 2.3.03, finden sich im Landesraumordnungsprogramm die folgenden Regelungen für Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die formulierten Ziele sind mit den regionalplanerischen Vorgaben aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2015 (RROP) des Landkreises Heidekreis sinngemäß identisch bzw. werden durch dieses konkretisiert:

Konzentrationsgebot:

‘‘Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig‘‘. Die Gemeinde Schwarmstedt ist im RROP Entwurf 2015 als zentraler Ort (Grundzentrum) grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen.

Aus Sicht der BBE – Handelsberatung GmbH, Hamburg wird somit entsprechend dem LROP wie auch RROP das Konzentrationsgebot eingehalten.

Integrationsgebot:

‘‘Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant eingestuft werden, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein‘‘.

Das Plangebiet (Mönkeberg) befindet sich gemäß des von der BBE Handelsberatung mit Stand März 2018 vorgelegten Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Schwarmstedt. Der Samtgemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.04.2018 das Einzelhandelskonzept beschlossen.

Bei dem Zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um einen räumlich abgegrenzten Bereich der Gemeinde Schwarmstedt, dm aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, ergänzt durch Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Betriebe eine Hauptversorgungsfunktion für die Samtgemeinde zukommt. Dieser Bereich wird grundsätzlich von der Gemeinde als Entwicklungsmöglichkeit gesehen, in dem zentralörtlich bedeutsam öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig Bereich in der Nähe von Wohngebieten geschaffen werden können zur Erfüllung des durch die Landesplanung festgelegten Versorgungsauftrages für das Samtgemeindegebiet.

Der Projektstandort verfügt über ein fußläufiges Nahpotenzial in Form von Wohnbebauung sowie über einen ortsüblichen ÖPNV-Anschluss (Bushaltestelle). Damit kann dem Planstandort aus gutachterlicher Sicht eine städtebauliche Integration attestiert werden.

Abstimmungsgebot:

Im Laufe des Planungsprozesses finden, dem Abstimmungsgebot folgend, die parallele, interkommunale Abstimmung während der vorgeschriebenen Auslegungen statt.

Kongruenzgebot:

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß LROP 2017 Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten."

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2015 (RROP) für den Landkreis Heidekreis wird die Gemeinde Schwarmstedt als Grundzentrum festgelegt.

Die BBE – Handelsberatung GmbH, Hamburg, stellt fest: Der Planstandort befindet sich in einem Grundzentrum und ist insofern kongruent mit der planenden Gemeinde. Es kann ausgeschlossen werden, dass mehr als 25 % der zu erwartenden Kunden- bzw. Umsatzanteile von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches (= Samtgemeindegebiet von Schwarmstedt) generiert werden.

Das nahversorgungsrelevante Nachfragevolumen (Kaufkraftpotenzial) beläuft sich gemäß Auswirkungsanalyse der BBE – Handelsberatung GmbH für die Samtgemeinde Schwarmstedt (Zone I + II) auf rd. 30,6 Mio. Euro. Bei einem Gesamtnachfragevolumen rd. 40,9 Mio. Euro werden also rd. 25% (Berechnung: [40,9-30,6]/40,9x 100 = 25%) der zu erwartenden Umsatzanteile von außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches generiert. Das Kongruenzgebot ist damit erfüllt.

Beeinträchtigungsverbot:

„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."

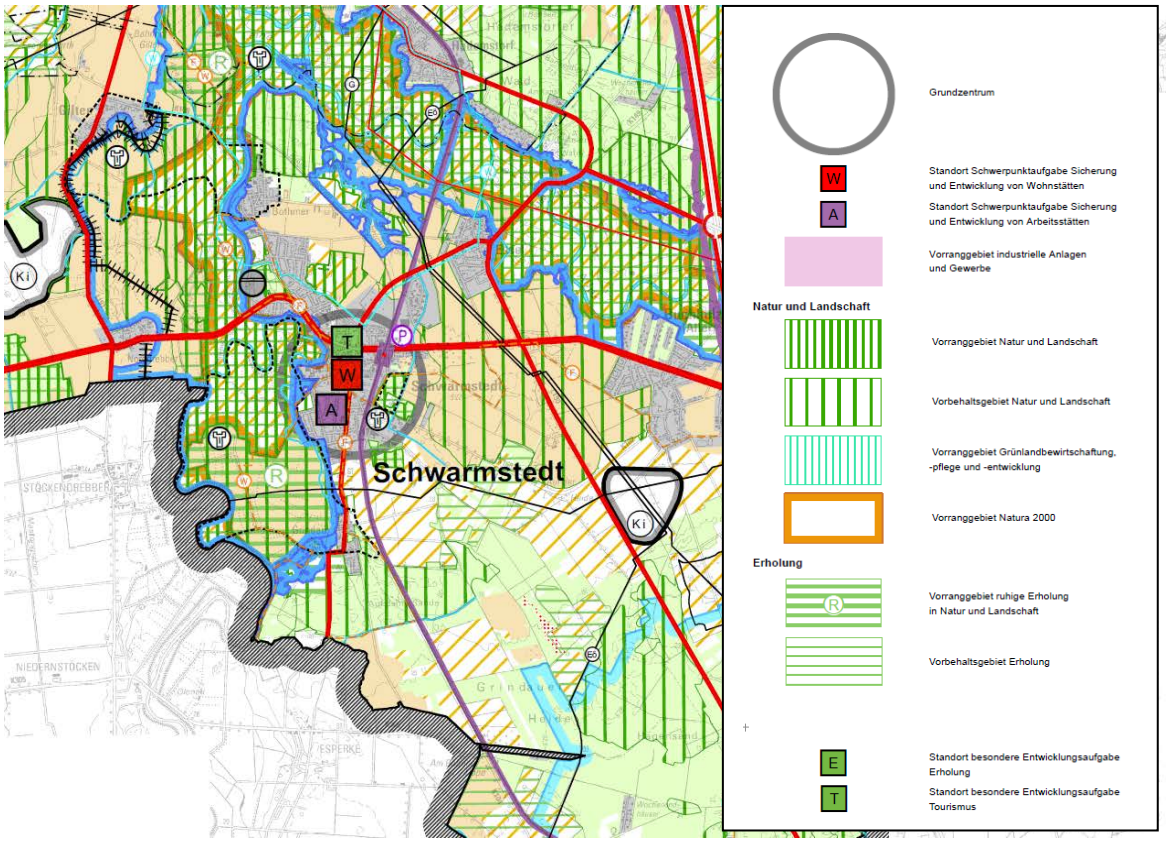
Die BBE – Handelsberatung GmbH, Hamburg, konnte in der Auswirkungsanalyse nachweisen, dass infolge der geplanten Vorhaben in der Gemeinde Schwarmstedt keine negativen Beeinträchtigungen der örtlichen und überörtlichen Versorgungssituation in der Gemeinde Schwarmstedt sowie in Nachbarkommunen zu erwarten sind. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit eingehalten.

Die Ziele der Landesraumordnung bilden die Grundlage zur Entwicklung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP).

Hinsichtlich der zentralörtlichen Stufung wird die Gemeinde Schwarmstedt im RROP (Entwurf 2015) als Grundzentrum festgelegt. Damit hat die Gemeinde Schwarmstedt als zentraler Ort innerhalb der Gemeinden zentrale Funktionen zu übernehmen.

Der Gemeinde werden regionalplanerisch die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Arbeitsstätten und Entwicklungsaufgabe Tourismus zugewiesen, wobei die Gemeinde Schwarmstedt die zentrale Versorgungsfunktion übernehmen soll.

Das Plangebiet ist nach den Festlegungen des geltenden RROP (Entwurf 2015) als vorhandener Siedlungsbereich dargestellt.



RROP für den Landkreis Heidekreis 2015 – Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung

Inhalt und Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung stellen einen kommunalen Beitrag zum Erreichen der regionalplanerischen Zielsetzungen dar und stehen somit nicht in Konkurrenz zu den Vorgaben der Regionalplanung.

Die vorliegende Planung entspricht den zeichnerischen und den beschreibenden Darstellungen des LROP und des RROP. Der Bebauungsplan ist entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit 19.12.1983 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Schwarmstedt stellt in der 32. Änderung vom 17.04.2015 für den Änderungsbereich eine gemischte Baufläche, Sonderbaufläche und Verkehrsfläche dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen damit nicht von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Da es sich bei der Planung um eine Erweiterung, bzw. Abriss / Neubau der bestehenden Nutzung handelt und die Planung sich in die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets einpasst, kann gemäß § 13 a BauGB, Abs. 2, Nr. 2 der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan ist durch Übernahme der wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB, Abs. 2, Nr. 2 zu berichtigen.

3.3 Bebauungsplan

Für die Grundstücke am Mönkeberg in der Gemeinde Schwarmstedt (Flurstücke 243/47, 243/48, 243/49, 243/50, 243/51, 243/52, 244/20 Teilfläche, 244/24, 244/39, 245/18, 246/23, in der Flur 1 der Gemarkung Schwarmstedt) soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Birkenkamp“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abriss und Neubau des bestehenden Lebensmittelmarktes in vergrößerter Form und für den Neubau eines Textilfachmarktes und für ein Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude geschaffen werden. Dazu soll für den großflächigen Einzelhandel das bisher als Mischgebiet festgesetzte Plangebiet in ein Sondergebiet SO 3 „Einkauf“ geändert werden. Das sich im Änderungsbereich befindliche Sondergebiet SO 2 „Einkauf“ wird in ein Sondergebiet SO 4 „Einkauf“ für den Textilfachmarkt und in ein Mischgebiet MI 4 für das Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude aufgeteilt werden. Die Textlichen Festsetzungen des Paragraphen § 1 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 "Birkenkamp" werden, da sie zum Teil nach derzeitiger Rechtsprechung als unwirksam zu bewerten sind, innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Birkenkamp" aufgehoben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Birkenkamp“ dient Maßnahmen der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO, die weniger als 20.000 m² beträgt und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Nach § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) ist für den genannten großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen (Anlage 1 Ziffer 13 NUVPG). Mit der Vorprüfung wird ermittelt, ob das ermöglichte Vorhaben (Abriss und Neubau eines Lebensmittelmarktes mit vergrößerter Verkaufsfläche) gemäß Ziffer 13 des Anhangs Nr. 1 zum NUVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfungs-Pflicht unterliegt.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hat gemäß der Kriterien nach Anlage 2 zum NUVPG ergeben, dass das Risiko für die Betroffenheit der Umweltbelange als vergleichsweise gering einzuschätzen ist. Daher ist eine UVP-Pflicht für das Einzelhandelsvorhaben im Ergebnis dieser Vorprüfung nicht festzustellen. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht, da keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen.

Der Bebauungsplan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a (2) BauGB gelten die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen.

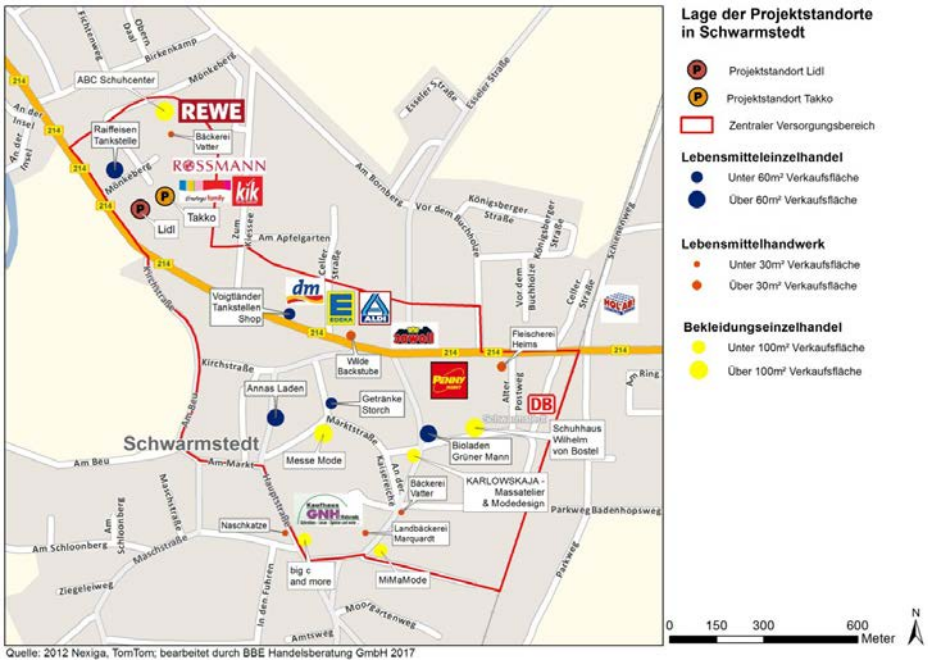
3.4 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Heidekreis 2013 trifft keine bedeutsamen Aussagen für das Plangebiet.

3.5 Einzelhandelsgutachten

Die Samtgemeinde Schwarmstedt hat von der BBE-Handelsberatung GmbH, Hamburg, ein kommunales Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen, in welchem städtebauliche Zielvorstellungen, sowie die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches definiert werden. Der Samtgemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.04.2018 das von der BBE Handelsberatung GmbH vorgelegte Einzelhandelskonzept mit Stand März 2018 beschlossen.

Im Auftrag der Grundstücksgesellschaft Mönkeberg GbR, An der Marsch 2, 29690 Gilten, wurde im Jahre 2017 durch die BBE - Handelsberatung GmbH, Hamburg, ein Auswirkungsanalyse für das Gemeindegebiet von Schwarmstedt über den erweiterten Neubau des Lidl – Marktes und die Ansiedlung des Textilmarktes Takko erstellt. Das Gutachten benennt hierin den zentralen Versorgungsbereich für die Gemeinde Schwarmstedt, der sich vom Bahnhof bis zum Einkaufszentrum Mönkeberg erstreckt. Der zentrale Versorgungsbereich für die Gemeinde Schwarmstedt ist nachfolgend abgebildet.



Zentraler Versorgungsbereich für Gemeinde Schwarmstedt - BBE 2017

Die Auswirkungsanalyse der BBE - Handelsberatung GmbH kommt insgesamt zu folgenden Ergebnissen:

„Der Vorhabenstandort befindet sich im Ortszentrum (Zentralen Versorgungsbereich) der Gemeinde Schwarmstedt.

Die Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscounters zielt nicht auf die Ausweitung des Sortimentsangebotes ab. Zentrales Anliegen ist vielmehr, die Voraussetzungen für eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen. Das gesamte Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als bestandssichernde Maßnahme zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen. Die zusätzliche Neuansiedlung eines Takko Bekleidungsfachmarktes komplettiert die Angebotspalette eines modernen Nahversorgungszentrums / Fachmarktagglomeration.

Die prognostizierten Planumsätze werden in erster Linie zu Lasten der systemgleichen Wettbewerber (Lebensmitteldiscounter und Bekleidungsfachmarkt) innerhalb der Gemeinde Schwarmstedt‘ umverteilt. Die Umsatzumverteilungseffekte liegen dabei in einer Größenordnung von rd. 5 % im Bereich der Nahversorgung und von rd. 7 % im Bereich Bekleidung.

Von einer Schwächung der Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches (Ortskern) von Schwarmstedt kann durch die Planung nicht ausgegangen werden. Vielmehr sind die Planvorhaben als bestands- und zukunftssichernde Maßnahmen zu bewerten, die den Versorgungsgrad mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Zentralen Versorgungsbereich von Schwarmstedt mittel- bis langfristig absichern und den Einzelhandel der Gemeinde qualitativ und quantitativ aufwerten.“

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Planerisches Ziel ist die Sicherung von Bauflächen für eine Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes für die verbrauchernahe Versorgung der Gemeinde Schwarmstedt, einer Neuansiedlung eines Textilfachmarktes, sowie eines Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäudes. Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung des bestehenden örtlichen Nutzungsgefüges wird im Plangebiet ein Sondergebiet SO 3 „Einkauf“ für einen Lebensmittel - Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.370 m² festgesetzt. Die Festsetzung folgt dem Wunsch des Grundstückseigentümers und Betreibers nach Vergrößerung der Verkaufsflächen für eine kundenfreundlichere Warenpräsentation.

Im Sondergebiet SO 4 "Einkauf" soll die Angebotspalette des modernen Nahversorgungszentrums / Fachmarktagglomeration durch einen neuen Bekleidungsfachmarkt komplettiert werden. Deshalb soll ein Einzelhandelsbetrieb aus dem Bereich Textilien mit einer Verkaufsfläche von bis zu maximal 500 m² zulässig werden.

Im Mischgebiet MI 4 soll ein Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude allgemein zulässig sein.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Sondergebiete werden als Maß der baulichen Nutzung die Festsetzungen der Grundflächenzahl 1 (GRZ 1) mit SO 3 = 0,60 und SO 4 = 0,80, sowie der Grundflächenzahl 2 (GRZ 2) mit 0,85, unverändert von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 „Birkenkamp“, übernommen.

Im Mischgebiet MI 4 wird in Anlehnung an das Sondergebiet SO 4 ebenfalls eine Grundflächenzahl 1 (GRZ 1) mit 0,80 festgesetzt.

Die Angemessenheit der Gebäudehöhe wird im Sondergebiet SO 3 durch die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss als Höchstmaß erreicht. Im Sondergebiet SO 4 und im Mischgebiet MI 4 werden dagegen maximal 2 Vollgeschosse zugelassen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen orientieren sich an den festgesetzten Baugrenzen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 „Birkenkamp“, damit sich die Erweiterung des Nahversorgungszentrums entsprechend ihrer städtebaulichen Vorprägung entwickelt. Bei der Planung der Baugrenzen ist in der Regel der Mindestgrenzabstand von 3,0 m berücksichtigt worden. Gemäß § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) wird entlang der Bundesstraße B 214 eine Fläche mit einer Breite von 20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist (Bauverbotszone). Der bestehende Baukörper genießt auf Grund der rechtsgültigen Baugenehmigung Bestandsschutz.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, wie Einkaufswagenboxen und Fahrradeinstellplätze, allgemein zulässig.

Für das Mischgebiet und die Sondergebiete wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Überschreitung der in der offenen Bauweise vorgeschriebenen Gebäudelänge von 50,0 m ist erforderlich, da die Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.370 m² eine größere Längenausdehnung als 50,0 m haben können. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird teilweise aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

4.4 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 27 „Birkenkamp“ – 1. Änderung vom 01.10.2018 durch das Büro BMH PartG mbB liegt einschließlich Ergänzung vor.

Im Schallgutachten wird als beurteilungsrelevant neben den Geräuschimmissionen des geplanten Nahversorgungsmarktes weiterhin die Geräusch - Vorbelastung durch vorhandene gewerbliche Nutzungen untersucht. Als schutzbedürftige Nutzungen sind die östlich vorhandene Wohnbebauung, der südlich gelegene Friedhof mit Kapelle (Schutzanspruch vergleichbar einem WA- Gebiet), sowie im Nahbereich der Schutzanspruch eines Mischgebiets (Bebauungsplan Nr. 30) zu beachten.

Die Berechnungen zeigen, dass am Tage in allen untersuchten Beurteilungspunkten sowohl die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte durch die Gesamtgeräuschbelastung, als auch die durch den geplanten Lidl- Markt verursachten Teilschallpegel teilweise deutlich unterschritten werden. Das Schallgutachten der BMH PartG mbB, einschließlich der Ergänzung, belegt, dass durch den Neubau des Nahversorgungsmarktes in schalltechnischer Hinsicht keine neuen umweltrelevanten Belange eintreten und die Schutzansprüche der angrenzenden Mischgebietsnutzung eingehalten werden.

Die Untersuchung der Nachtzeit wird vorsorglich wegen möglicher Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte ohne eine nächtliche Anlieferung des Nahversorgungsmarktes durchgeführt. Auch nachts unterschreiten die Geräuschimmissionen des Nahversorgungsmarktes die maßgeblichen Immissionsrichtwerte erheblich, so dass auch nachts unter schalltechnischen Gesichtspunkten keine Umweltbelange relevant werden.

Die bestehenden Festsetzungen zum Immissionsschutz im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 werden für den Änderungsbereich des Bebauungsplans beibehalten. Der nächtliche Betrieb einschließlich der nächtlichen Anlieferung, wird für den Nahversorgungsmarkt wie oben erwähnt ausgeschlossen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist darauf hin, dass das Plangebiet im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede, innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz sowie in einem Hubschraubernachttiefflugkorridor liegt. Gegen das Vorhaben hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen, einschließlich der untergeordneten Gebäudeteile, eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Besondere Festsetzungen sind hier nicht zu treffen.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs ÖPNV mit zwei Buslinien angeschlossen.

Der ÖPNV wird einerseits durch die VNN – Verkehrsgemeinschaft Nordost - Niedersachsen, Linie 602 Schwarmstedt – Rethem und 651 Schwarmstedt - Suderbruch gesichert. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Friedhof“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Parallel hierzu gibt es den Bürgerbus des Bürgerbusverein Schwarmstedt e.V. der mit täglich 9 Fahrten die Nachbargemeinden miteinander verbindet. Die nächstgelegene Haltestelle befindet am Rewe Markt, Mönkeberg.

Die ÖPNV-Anbindung ist damit für den ländlichen Raum als noch gut zu bewerten.

Der Geltungsbereich ist über die Straße „Mönkeberg“ an das Gemeindestraßennetz angebunden und voll erschlossen.

Entlang der Bundesstraße B 214 und an der Einmündung der Gemeindestraße „Mönkeberg“ werden die Festsetzungen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ und das „Sichtdreieck“ aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 „Birkenkamp“ übernommen. Gemäß § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) wird entlang der Bundesstraße B 214 eine Fläche mit einer Breite von 20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist (Bauverbotszone).

Die Auswirkung der Planung auf das bestehende Verkehrssystem, einschließlich der bestehenden Zufahrten, durch die Neubauten des Lebensmittelmarktes, des Textilmarktes und des Bürogebäudes sind im Verkehrsgutachten durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen untersucht worden.

Die Verkehrsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Fachmarktzentrums Mönkeberg, hat ergeben, dass an der Einmündung des FMZ Mönkebergstraße sich im Prognosehorizont 2030/ 35 eine Verkehrsqualität der Stufe C bis D erreicht werden kann, wenn die Querungsstelle für Fußgänger und Radfahrer 110 m südlich der Einmündung mit einer Bedarfssignalanlage ausgestattet wird – zusätzlich zu der bereits bestehenden nördlichen Bedarfssignalanlage für Fußgänger. Die aktuelle Verkehrsbelastung des Knotens wurde durch eine Knotenstromzählung ermittelt.

Auch ohne die südliche Bedarfssignalanlage ist die Leistungsfähigkeit des Knotens noch nicht überschritten; allerdings befindet sich diese im Grenzbereich der Verkehrsqualitätsstufen D bis E. Hier können sich Prognoseungenauigkeiten auswirken in Form eines Sprungs in den Qualitätsstufen. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist auch die Signalisierung des Einmündungsknotens möglich. Fußgänger werden vermutlich jedoch auf Grund der direkteren Wegbeziehung weiterhin die dann nicht signalisierte Querung im Bereich Kirchstraße benutzen.

Der Geltungsbereich ist für Fußgänger durch Gehwege voll erschlossen.

Die Auswirkungen der Planung auf das bestehende Verkehrssystem werden trotz eventuell leicht vermehrter Kundenströme als gering beurteilt.

Private Verkehrsflächen

Art und Umfang der inneren Grundstückserschließung ist im rechtswirksamen Bebauungsplan bereits festgesetzt. Eine veränderte Festsetzung zur Ausgestaltung der Privaterschließung ist in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Birkenkamp“ nicht erforderlich.

Stellplätze und Garagen

Für das Sondergebiet sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Im Sondergebiet SO 3 sind zusätzliche Kundenstellplätze nordöstlich des Lebensmittelmarktes vorgesehen. Die bestehenden Stellplätze, die sich in der Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG an der Bundesstraße B 214 befinden, werden zurückgebaut.

Für die Neuansiedlung des Textilmarktes ist keine Veränderung der Stellplatzanlage durch die Planung erforderlich.

4.6 Weitere technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich kann mit seinen für eine Bebauung vorgesehenen Flächen an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen werden. Alle Versorgungen wie Trinkwasser, Strom und Gas und alle Entsorgungen wie Schmutzwasser, Niederschlagswasser und die Müllentsorgung werden durch Veränderung oder Erweiterung der Bestandsnetze und Vereinbarungen geregelt.

Die E.ON Avacon Vertrieb GmbH versorgt bereits das Plangebiet mit elektrischer Energie und Gas.

Die Versorgungsleitungen befinden sich derzeit schon auf dem Vorhabengebiet. Die Leitungsführung für die Erweiterung der Versorgungsnetze ist mit der Gesellschaft abzusprechen.

Für die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist die Deutsche Telekom zuständig.

Der Wasserverband Heidekreis übernimmt derzeit die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser. Erweiterungen des vorhandenen Netzes auf Grund der Planung sind möglich. Die Löschwasserversorgung erfolgt bereits durch die Gemeinde Schwarmstedt.

Das Schmutzwasser wird über die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Schwarmstedt entsorgt.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers der Dach- und Verkehrsflächen soll über Versickerung mittels Mulden- und Rigolensystem erfolgen. Der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch ein Bodengutachten geführt worden. In der Planzeichnung ist eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen worden.

Für die Versickerung ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 NWG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Heidekreis zu stellen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die AHK - Abfallwirtschaft Heidekreis, dem die anfallenden Abfälle aus dem häuslichen Bereich zur Verwertung oder Beseitigung zu überlassen sind. Gewerbliche Abfälle, wie Kartonagen von Umverpackungen, werden durch die Betreiber gepresst, zwischengelagert und durch Fachfirmen entsorgt.

4.7 Faunistische Potenzialabschätzung

Eine faunistische Potenzialabschätzung soll klären, ob die im Plangebiet vorhandenen Strukturen aus artenschutzrechtlicher Sicht bedeutsam sind und ob durch das Bauvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entstehen.

Bei der Einschätzung der naturschutzfachlichen Bedeutung des Plangebietes für die Fauna werden die faunistisch bedeutsamen Strukturen, die sich im Gelände erkennen lassen, betrachtet.

Hierzu zählen Gebäude, offene Flächen und Gehölze sowie auch der Gesamtkomplex unter Berücksichtigung des umliegenden Geländes. Es wurden dabei keine systematischen Kartierungen von Tierartengruppen durchgeführt.

Der Untersuchungsraum umfasst aktuell Gebäude- und Stellplatzflächen mit Straßenbegleitgrün und kleinen Straßenbäumen, sowie gemähte Grasflächen und im Ostteil des Plangebietes einen ca. 7 m breiten Gehölzsaum. Die weitere Umgebung ist durch Gewerbegrundstücke mit geringer Durchgrünung und durch Wohngrundstücke mit neuangelegten Hausgärten geprägt.

Fledermausarten: Es ist anzunehmen, dass der Bereich keine potenzielle Bedeutung als Jagdrevier für die streng geschützten Fledermausarten, wie Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Braunes Langohr und Zwergfledermaus hat. Die wenigen linearen Gehölzstrukturen (Strauchhecken, Baumreihen usw.), die als Orientierungshilfe und Leitstruktur bei der Jagd nach Insekten genutzt werden, können auf ein Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet hinweisen. Da aber Tagesverstecke aufgrund fehlender Strukturen im Plangebiet kaum vorhanden sind, kann eine intensive Nutzung des Bereiches als Nahrungsraum ausgeschlossen werden. Aufgrund einer fehlenden Bedeutung des Gebietes für potenziell vorkommende Fledermausarten ist eine Beeinträchtigung für diese gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.

Andere Säugetierarten: Gemäß Umweltforschungsplan 2008 gehört der Geltungsbereich nicht zum Verbreitungsgebiet von der Haselmaus oder dem Feldhamster. Andere Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund fehlender spezifischer Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Brutvögel: Im gesamten Untersuchungsbereich kann insgesamt mit folgenden Vogelarten gerechnet werden, die das Gelände als Nahrungsgast nutzen, Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Singdrossel, Star, Elster, Rabenkrähe, Mäusebussard. Dem Plangebiet kommt als strukturarmer Wiesenfläche mit einem schmalen, angrenzenden Gehölzrandstreifen in unmittelbarer Siedlungsnähe keine Funktion als Bruthabitat zu. Die Avifauna des Plangebietes ist durch das Vorkommen verbreitet vorkommender Vogelarten der Siedlungsgebiete gekennzeichnet. Zur Vermeidung einer Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Tötung von Jungvögeln ist die vorgesehene Baufeldfreiräumung außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang März bis Ende September) vorzunehmen.

Für Reptilien und Amphibien fehlen im Plangebiet geeignete Lebensräume.

Wirbellose Arten des Anhangs IV sind sämtlich ausgesprochene Biotopspezialisten und benötigen sehr spezielle Habitate. Solche Habitate sind hier nicht vorhanden. Daher ist nur mit ungefährdeten, verbreiteten Arten zu rechnen.

Abschließend bleibt somit festzuhalten, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung eventuell vorzunehmender Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt werden.

4.8 Eingriff und Ausgleich

Da die Flächen des Plangebiets planungsrechtlich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB liegen und die Flächen zudem bereits weitgehend baulich genutzt werden, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässigen baulichen Erweiterungen des Nahversorgungszentrums unterliegen gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und es besteht keine Ausgleichspflicht.

Auch aus naturschutzfachlicher Sicht ist festzustellen, dass durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitete städtebauliche Entwicklung Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht zu erwarten sind. Die geplante Erweiterung des Nahversorgungszentrums findet zum Teil auf bereits versiegelten Flächen statt, sodass kaum zusätzliche Flächenversiegelungen oder Flächeninanspruchnahmen geplant sind.

Belange des (unabhängig von der Eingriffsregelung) zu beachtenden Artenschutzes sind nicht betroffen, da die Habitatausprägung im überplanten innerstädtischen Landschaftsausschnitt keine Vorkommen seltener, gefährdeter oder besonders spezialisierter geschützter Pflanzen- und Tierarten ermöglicht und außerdem alle vorhandenen Gehölzbestände erhalten werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des BNatSchG treten somit nicht ein.

Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete sowie auch auf den überörtlichen Biotopverbund sind mit dem Bebauungsplan nicht verbunden, da derartige Bereiche nicht im Wirkraum der Planung liegen.

4.9 Denkmalpflege

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis konstatiert:

Die Planungen liegen unmittelbar benachbart der archäologischen Fundstelle Schwarmstedt FStNr. 27. Dabei handelt es sich um einen befestigten Gutshof, dessen Vorgängerbau möglicherweise bis in das Mittelalter zurückreicht. Daher ist im Vorhabengebiet mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es daher erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden.

Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden.

Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: https://www.uni-bamberg.de/?id=8806

Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde.

Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 13 Abs. 1 NDSchG beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt.

Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Gebietsreferat Lüneburg, unter oben genannter Adresse anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.

Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG). Des Weiteren wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege(§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

Die Umsetzung erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

5. Gesamtabwägung

Die Gesamtabwägung wird im späteren Verfahrensschritt ergänzt.

6. Zusammenstellung wesentlicher Daten

- Sondergebiet SO 3	ca.	8.662 m²
- Sondergebiet SO 4	ca.	862 m²
- Mischgebiet MI 4	ca.	772 m²
- Verkehrsfläche	ca.	389 m²
Geltungsbereich gesamt:	**ca.**	**10.685 m²**

7. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Maßnahmen

Als Voraussetzung für die Realisierung der Planung ist im Wesentlichen die Schaffung der technischen Erschließungsmaßnahmen (der interne Straßenbau mit den Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem zu bebauenden Grundstück) zu nennen. Die internen Erschließungsmaßnahmen werden von den Grundstückseigentümern direkt beauftragt. Die Herrichtung der Ausgleichsmaßnahmen als Anpflanzungsflächen erfolgt mit Umsetzung der Bebauung.

7.2 Kosten

Grunderwerbskosten fallen für alle Flächen im Geltungsbereich nicht an, da sich die Flächen bereits im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

Die Kosten des Straßenbaus, der Entwässerung und die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches werden durch den Vorhabenträger selbst finanziert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß Kostenübernahmeerklärung, die Kosten des Bebauungsplanverfahrens zu übernehmen. Die Kostenübernahme für die unter Punkt 4.5 beschrieben, signalisierte Querungsanlage für Fußgänger aus der Kirchstraße wird derzeit noch geklärt.

7.3 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, um die Planung auf dem Plangebiet durchführen zu können. Alle erforderlichen Maßnahmen werden durch die Grundstückseigentümer selbst veranlasst.

Billigung

Diese Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Schwarmstedt in seiner Sitzung am xxxxxxxx gebilligt.

Schwarmstedt, den …… ……..

(Der Bürgermeister)