

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.46

„AM BRETTBACH“

DER

GEMEINDE JESTEBURG

LANDKREIS HARBURG

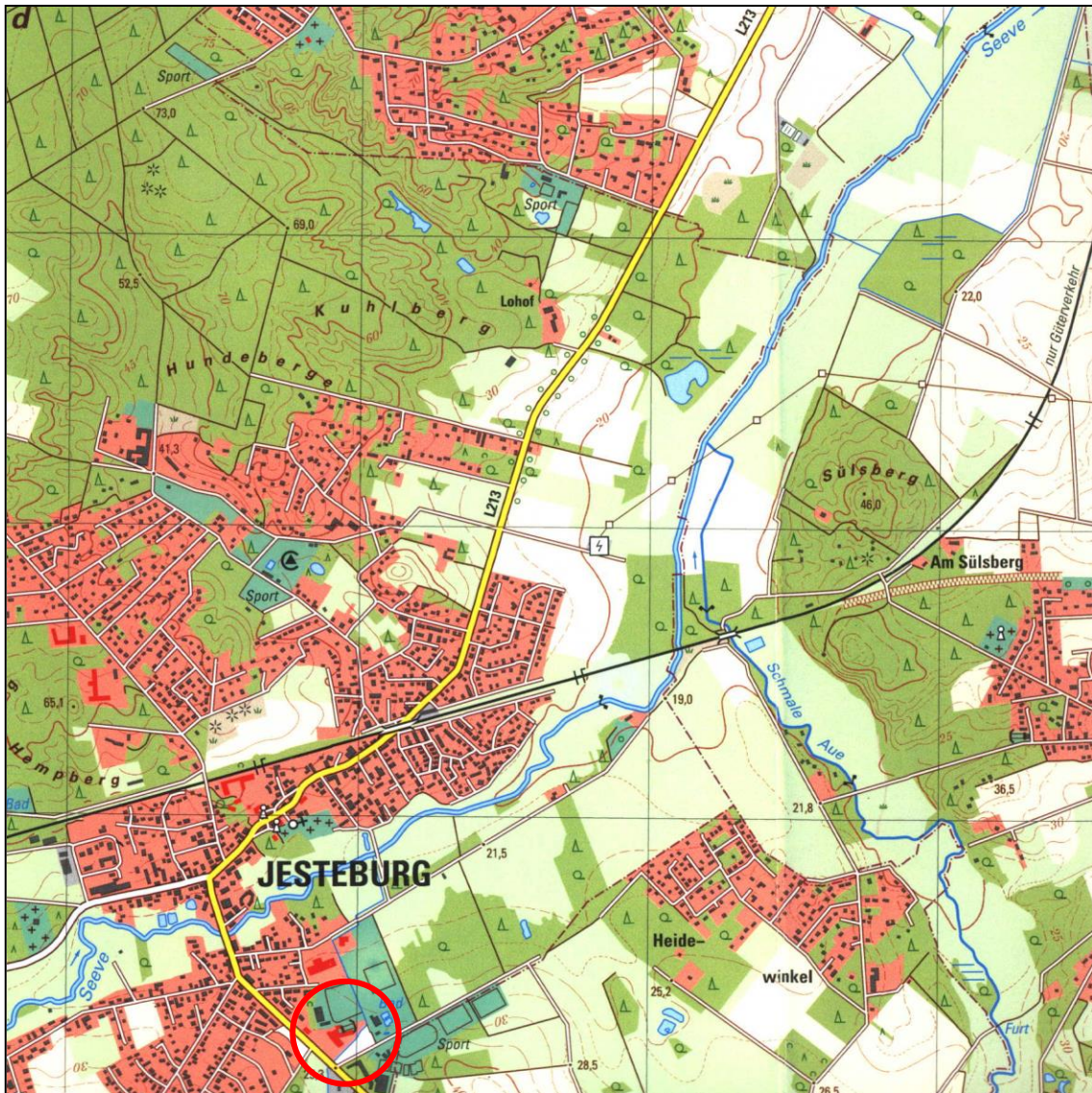
BESTEHEND AUS:

TEIL I:

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

TEIL II:

UMWELTBERICHT



Bebauungsplan Nr. 1.46
„Am Brettbach“
der Gemeinde Jesteburg
 Landkreis Harburg

Verfahrensstand nach BauGB

15.11.2017

§3(1)



§4(1)



§3(2)



§4(2)



§4a(3)



§10



TEIL I: Ziele, Grundlagen und Inhalte

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	5
2. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete Vorgaben	6
2.1 Entwurf Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.....	7
2.2 Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes Landkreis Harburg 2025	7
2.3 Flächennutzungsplan	9
2.4 Landschaftsplan	9
3. Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Stadt sowie vorhandene Nutzung	10
4. Allgemeines Planungsziel	11
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.46 der Gemeinde Jesteburg	12
5.1.Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet „Verbrauchermarkt“	13
5.1.1. Sortimente und Verkaufsflächen, Ausschluss von Warensortimenten.....	14
5.1.2. Schwellenwertanalyse	18
5.2.Maß der baulichen Nutzung	20
5.2.1. Bauweise und Baugrenzen	20
5.2.2. Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse.....	21
5.2.3. Grundfläche (GR)	21
5.2.4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen	22
5.3.Werbeanlagen	22
5.4.Mit Rechten zu belastende Flächen	23
5.5.Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
5.6.Fläche für Ver- und Entsorgung.....	23
6. Verkehrserschließung	24
6.1.Verkehrsgutachten	25
7. Natur und Landschaft	25
7.1.Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	26
7.2.FFH- Vorprüfung.....	26
7.3.Artenschutz	27
8. Schutz vor schädlichen Umweltimmissionen	27
9. Ver- und Entsorgung	30
10. Archäologie, Altlasten, Kampfmittel	31

TEIL II: Umweltbericht

(der Umweltbericht verfügt über ein gesondertes Inhaltsverzeichnis)

Anlagen:

- Anlage 1: Begründung zur Inanspruchnahme der Zielausnahmeregelung gem. LROP Niedersachsen,
erstellt durch Ingenieurgesellschaft GSP, 17.07.2017
 - Anlage 1a: Potenzielle Entwicklungstendenzen auf Grundlage raumordnerischer Aspekte der Gemeinde Jesteburg, Erläuterungsbericht,
erstellt durch Ingenieurgesellschaft GSP, 10.11.2017
 - Anlage 1b: Potenzielle Entwicklungstendenzen auf Grundlage raumordnerischer Aspekte der Gemeinde Jesteburg, Planzeichnung
erstellt durch Ingenieurgesellschaft GSP, 10.11.2017
- Anlage 2: Die Gemeinde Jesteburg als Standort für einen Familia-Verbrauchermarkt
erstellt durch das Büro Dr. Lademann & Partner, Juli 2017
- Anlage 3: Fachtechnische Unterlage: Niederschlagswasser / Oberflächenwasser mit Plan Nr. 3
erstellt durch ISP, 12.08.2013
- Anlage 4: Bodenuntersuchung Schießstand,
erstellt durch Fugro Consult GmbH, 05.11.2013
- Anlage 5: Untersuchung zum Bodenmanagement,
erstellt durch Fugro Consult GmbH, 28.11.2013
- Anlage 6: FFH-Verträglichkeitsstudie,
erstellt durch BBS Büro Greuner-Pönicke, 05.07.2017
- Anlage 7: Faunistische Potenzialanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung,
erstellt durch BBS Büro Greuner-Pönicke, 05.07.2017
- Anlage 8: *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1.46 der Gemeinde Jesteburg, erstellt durch LAIRM CONSULT GmbH vom 15.11.2017*
- Anlage 9: Verkehrsgutachten,
erstellt durch Wasser- und Verkehrskontor vom 21.04.2017

Hinweis:

Aufgrund des Datenumfanges werden die Anlagen im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB nicht in vollem Umfang mit verschickt. Bei Bedarf können diese bei der Gemeinde Jesteburg sowie dem Ingenieurbüro GSP nachgefordert werden.

1. Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Jesteburg hat in seiner Sitzung am 26.02.2014 den Bebauungsplan Nr. 1.46 „Am Brettbach“ als Satzung beschlossen, um auf dem Gelände des ehemaligen Festplatzes die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes planungsrechtlich vorzubereiten.

Aufgrund eines eingereichten Normkontrollantrages hinsichtlich des Verstoßes über das gemäß Landes-Raumordnungsprogramm beachtliche Integrationsgebotes gegen den entsprechenden Bebauungsplan hat das OVG Lüneburg diesen am 06.Juni 2016 für unwirksam erklärt.

Sowohl die Gemeinde als auch der Vorhabenträger halten jedoch weiterhin an dem städtebaulichen Ziel fest, auf dem ehemaligen Festgelände einen Lebensmittelvollsortimenter zu entwickeln.

Durch die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017) besteht die Möglichkeit bei der Entwicklung von neuen Einzelhandelsgroßprojekten unter besonderen städtebaulichen Gründen von dem in Nr. 2.3 03 Satz 6 LROP enthaltenden Integrationsgebot abzuweichen.

Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Situation, die eine entsprechende Entwicklung in der Ortsmitte nicht möglich macht, wird die Gemeinde Jesteburg im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1.46 „Am Brettbach“ die Möglichkeit auf Zielausnahmeregelung in Anspruch nehmen (vgl. Ziff 2.1.1)

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Gemeinde Jesteburg in seiner Sitzung am 22.06.2016 eine Wiederaufnahme (Fortführung) des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1.46 „Am Brettbach“ beschlossen.

Die Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 1.46 wurden entsprechend der veränderten raumordnerischen Ziele sowie der aktuellen örtlichen Gegebenheiten überarbeitet. Das Bauleitplanverfahren wurde durch eine frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB fortgeführt.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. IS.1057), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. IS. 2258), dem niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 01.03.2013 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (NBauO).

Stand des Verfahrens

Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und konnte sich ihrerseits hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 1.46 „Am Brettbach“ der Gemeinde Jesteburg wurde im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 13.03.2017 bis 14.04.2017 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 1.46 wurde in der Zeit vom 13.03.2017 bis 14.04.2017 durchgeführt.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am 09.08.2017 wurde durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jesteburg der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 1.46 „Am Brettbach“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 16.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.08.2017 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 01.09.2017 bis 01.10.2017 abzugeben.

Aufgrund eines Verfahrensfehlers im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jesteburg am ... ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die wiederholte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... wiederholt aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom ... bis ... abzugeben.

Gemäß § 1 und 1a sowie 2 und 2a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden, der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil II). Mit dieser Arbeit wurde das Büro GSP Ingenieurgesellschaft, Paperbarg 4, 23843 Bad Oldesloe, beauftragt.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete Vorgaben

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante und städtebauliche Entwicklung des Gemeinde- bzw. Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3,4 BauGB). Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.46 der Gemeinde Jesteburg aus den bestehenden und übergeordneten Fachplänen zu berücksichtigen.

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist vor kurzem geändert worden.

Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen.

Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten.



Die zeichnerische Darstellung der Änderungsverordnung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen stellt innerhalb der Gemeinde im Bereich der Seeve einen linienförmigen Biotopverbund dar.

Das Plangebiet weist einen ausreichenden Abstand zu den naturschutzrechtlich hochwertigen Flächen, so dass eine Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden kann.

Abbildung 1 Ausschnitt LROP-VO 2017.
Quelle: www.ml.niedersachsen.de

Die in der LROP-VO 2017 enthaltene Zielausnahmeregelung schafft auf Ebene der Raumordnung die planungsrechtliche Möglichkeit von dem in Nr. 2.3 03 Satz 6 LROP enthaltenem Integrationsgebot unter gewissen Voraussetzungen abzuweichen.

Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Situation beabsichtigt die Gemeinde Jesteburg im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1.46 „Am Brettbach“ eine entsprechende Inanspruchnahme der Zielausnahmeregelung gemäß LROP-VO 2017.

Den Unterlagen dieses Bebauungsplanes wird ein separates Dokument beigelegt, welches die Voraussetzungen für die Gründe und Voraussetzungen der beabsichtigten Inanspruchnahme zur Zielausnahmeregelung ausführlich beschreibt und darlegt. Auf die entsprechende Anlage „**Begründung zur Inanspruchnahme der Zielausnahmeregelung**“ (Anlage) wird an dieser Stelle verwiesen.

2.2 Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes Landkreis Harburg 2015

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Harburg 2015 enthält für die Gemeinde Jesteburg die nachfolgenden Darstellungen, die bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 1.46 zu berücksichtigen sind:

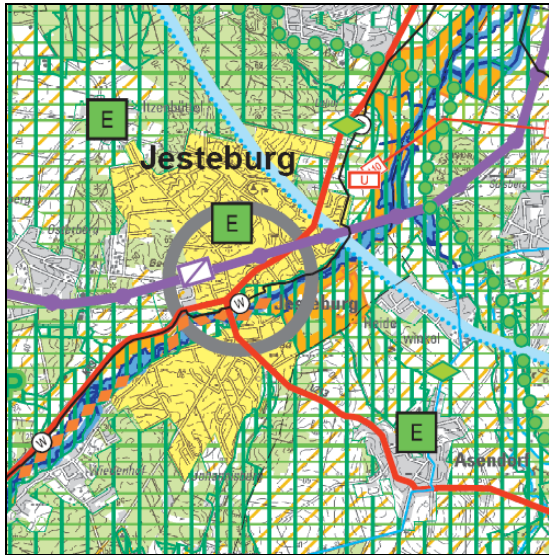


Abbildung 2 Ausschnitt RROP Landkreis Harburg.
Quelle: www.landkreis-harburg.de

- Die Gemeinde hat die raumordnerische Funktion eines Grundzentrums und umfasst damit die Versorgungsfunktion der Samtgemeinde Jesteburg.
- Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.46 liegt innerhalb des gekennzeichneten zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Jesteburg
- Die Umgebung der Gemeinde Jesteburg wird hinsichtlich der Natur und Landschaft besonders hervorgehoben.

Jesteburg ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt. An diesen Standorten sind die landschaftlichen Rahmenbedingungen, die vorhandene Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot zu sichern und zu entwickeln. In Jesteburg ist hierbei der Schwerpunkt Tagungs- und Kulturtourismus zu fördern.

In dem Grundzentrum Jesteburg sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln (Ziff. 2.2.3, 03, RROP Harburg 2025)

Die Gemeinde Jesteburg folgt mit dem Bebauungsplan Nr.1.46 den raumordnerischen Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes Landkreis Harburg 2025 indem die bestehenden Einzelhandelsstrukturen durch das geplante Vorhaben weiter ausgebaut und die Versorgungsfunktion der Gemeinde Jesteburg somit gestärkt und dauerhaft gesichert wird.

2.3 Flächennutzungsplan

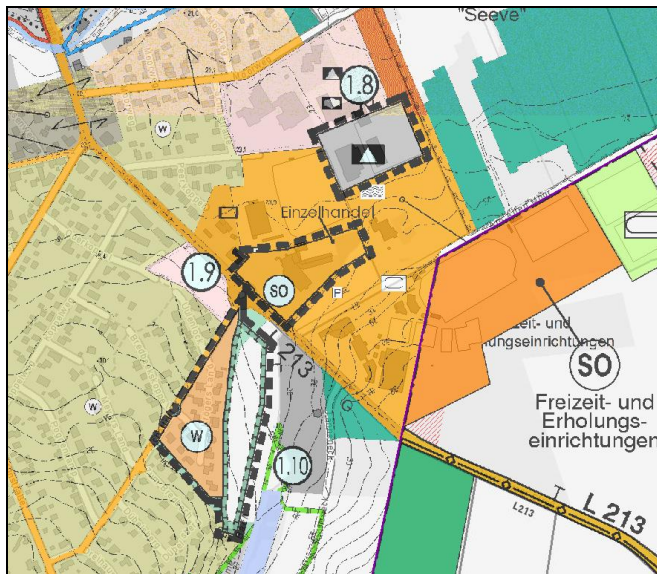


Abbildung 3 Ausschnitt Flächennutzungsplan Samtgemeinde Jesteburg.

Quelle: www.geoportal.metropolregion.hamburg.de

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Jesteburg enthält für die Fläche des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1.46 „Am Brettbach“ die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO.

Eine Anpassung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Jesteburg ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.46 „Am Brettbach“ nicht erforderlich.

2.4 Landschaftsplan

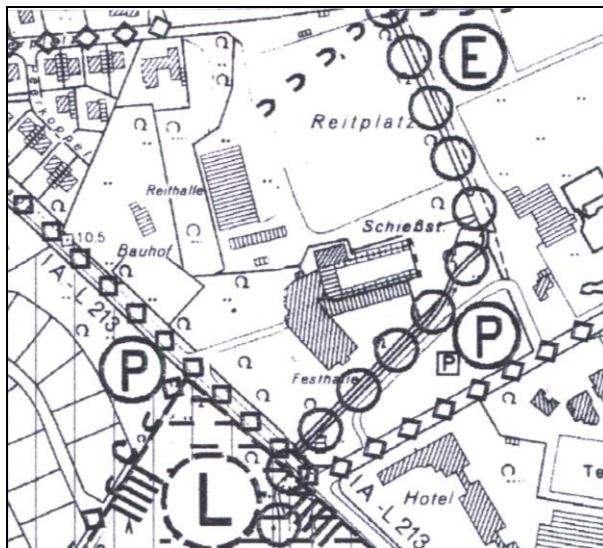


Abbildung 4 Ausschnitt Landschaftsplan, Entwicklungskarte.

Quelle: Samtgemeinde Jesteburg

Die Gemeinde Jesteburg hat einen festgestellten Landschaftsplan, der das Plangebiet als Baubereich einstuft, so dass landschaftspflegerische Überlegungen den Planungen grundsätzlich nicht entgegenstehen.

Auf die weiteren Ausführungen des Umweltberichtes (Teil II) wird verwiesen.

2.5 Potenzielle Entwicklungstendenzen auf Grundlage raumordnerischer Aspekte

Die Gemeinde Jesteburg hat sich in den vergangenen Jahren anhand verschiedener Konzepte mit unterschiedlichen Schwerpunktbetrachtungen sowie den möglichen Entwicklungsperspektiven des Gemeindegebietes auseinander gesetzt.

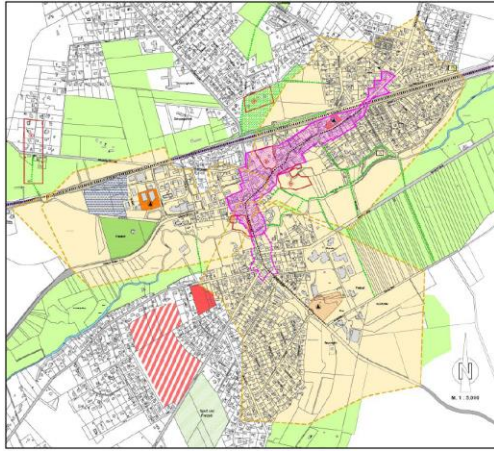


Abbildung 5 pEtrA der Gemeinde Jesteburg. Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft 2017

Die bestehenden Entwicklungsplanungen werden seitens der Gemeinde Jesteburg als Grundlage für weitreichende Planungsentscheidungen herangezogen und stellen gleichzeitig die Basis einer erneuten gemeindlichen Betrachtung der potenziellen Entwicklungstendenzen auf Grundlage raumordnerischer Aspekte (pEtrA).

Mit Hilfe der vier Leitthemen von pEtrA: Siedlungsentwicklung, Versorgungsstrukturen, Orts- und Landschaftsbild und Infrastruktur sowie den erarbeiteten Maßnahmen kann eine attraktive Verknüpfung des Ortskerns mit dem südlich gelegenen Siedlungskörper der Gemeinde gewährleistet werden.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 1.46 „Am Brettbach“ haben die Unterlagen des städtebaulichen Konzeptes pEtrA ein gemeindlichen Beteiligungsverfahren durchlaufen. Die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Anregungen wurden redaktionell in die Unterlagen der gemeindlichen Betrachtung der potenziellen Entwicklungstendenzen auf Grundlage raumordnerischer Aspekte (pEtrA) eingearbeitet.

Der Bauausschuss der Gemeinde Jesteburg hat am ... die Unterlagen des städtebaulichen Konzeptes pEtrA als gemeindliche Planung beschlossen und dem Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jesteburg eine entsprechende Empfehlung ausgesprochen.

Das somit verbindliche städtebauliche Konzept pEtrA der Gemeinde Jesteburg stellt entsprechend der Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen eine Grundlage für die Inanspruchnahme der Zielausnahmeregelung dar.

3. Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Stadt sowie vorhandene Nutzung

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1,76 ha, der sich künftig wie folgt näher aufteilt:

Bauflächen im Sonstigen Sondergebiet	15.040 m ²
Verkehrsflächen	70 m ²
Private Grünflächen	1.125 m ²
Wasserfläche	305 m ²
Regenwasserbewirtschaftungsfläche	1.070 m ²
SUMME	17.610 m²

Das Areal des Geltungsbereiches liegt am südlichen Ortsausgang der Gemeinde Jesteburg, nordöstlich der Landesstraße 213, Schützenstraße.

Die ungefähre Lage des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Sie lässt sich wie folgt genauer abgrenzen:

im Südwesten durch die Schützenstraße (L 213),
im Südosten durch den Brettbach,
im Nordosten durch eine Teilfläche der Flurstücke 31, 230/18 sowie 230/84, Flur 2, Gemarkung Jesteburg (nördliche Grundstücksgrenzen des Schießstandes und der Festhalle sowie Südgrenze der Reithalle und des Turnierplatzes),
im Nordwesten durch die südöstliche Flurstücksgrenze 230/77, Flur 2, Gemarkung Jesteburg (Schützenstraße 45, Feuerwehr), des Flurstückes 230/66 und des Flurstückes 230/84, Flur 2, Gemarkung Jesteburg (Reithalle).

Auf dem sehr großen Plangrundstück Schützenstraße, das aus mehreren Flurstücken besteht, befand sich bislang die ehemalige Festhalle der Gemeinde Jesteburg. Nördlich hinter der Festhalle bestand ursprünglich der Schießstand mit entsprechenden vorgelagerten Gebäudeteilen, der vom Schützenverein genutzt wurde. Die zugehörigen baulichen Anlagen wurden zwischenzeitlich zurückgebaut, so dass die Fläche des Plangebietes gegenwärtig eine Brachfläche umfasst.

Nördlich an den Vorhabenstandort angrenzend befindet sich noch das Gelände des Reit- und Fahrvereins Nordheide, welches u.a. mit einer Reithalle und einem Reitplatz bebaut ist. Das Gelände wird jedoch aufgegeben (Vertrag läuft 2020 aus) und voraussichtlich durch ein Wohngebiet ersetzt. Weitere Wohnnutzungen sowie geplante Darstellungen von Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes. Unter anderem erfolgt unmittelbar südwestlich des Plangebietes gegenwärtig die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.10 „Brettbeeskoppeln – Ost“, welche u.a. die Entwicklung von sozialem Wohnungsbau vorsieht.

Weiter nördlich befinden sich die Grundschule und die Oberschule Jesteburg, der Kindergarten Moorweg sowie zwei Sporthallen. Direkt östlich bzw. südlich angrenzend befinden sich das Jesteburger Freibad, die Naturbühne, ein Sportgelände, u.a. mit mehreren Fußball- und Tennisplätzen, die neue Schießsportstätte sowie ein Restaurant verortet. Südlich der Schützenstraße - unweit des Vorhabenstandortes - wurde im Jahr 2017 der Neubau der Feuerwehr fertiggestellt.

Das direkte Standortumfeld wird somit durch verschiedene, überwiegend publikumsintensive Nutzungen geprägt. Das weiter östliche und südliche Standortumfeld markiert den Übergang in die freie Landschaft.

Der Beginn des Ortskerns wird durch den Verlauf der Seeve markiert. Die Entfernung zwischen dem Vorhabenstandort und dem Ende des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde beträgt ca. 500m. Der Vorhabenstandort ist damit fußläufig sowie mit dem Rad vom Ortskern von den anderen innerörtlichen Wegen gut zu erreichen.

4. Allgemeines Planungsziel

Die auf dem Planungsareal bislang bestehenden Gebäude der Festhalle der Gemeinde Jesteburg wurden in den vergangenen Jahren freizeittechnisch kaum noch genutzt. Zwischenzeitlich wurden sie aufgrund ihres maroden Zustandes bereits zurückgebaut.

Städtebauliches Ziel ist es innerhalb des Vorhabengebietes einen Standort für großflächigen Einzelhandel mit den entsprechenden Baukörpern zu entwickeln.

Im Hinblick auf eine entsprechende städtebauliche Entwicklung ist am 22.03.2012 die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Jesteburg in Kraft getreten, die die Fläche des Plangebietes künftig als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel darstellt.

Auf den Flächen des Plangebietes soll ein großflächiger Einzelhandelsstandort entwickelt werden. Es ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit Getränkemarkt und Bäckerei inklusive Café vorgesehen, was baurechtlich wegen der Größe der geplanten Verkaufsflächen nur in einem Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zulässig ist. Die Erschließung des Plangebietes wird über den bereits vorhandenen Kreisverkehrsplatz im Bereich der Schützenstraße (L 213) gewährleistet. Zudem besteht das Erfordernis entsprechend der künftigen Nutzungen eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes zu errichten, um die Erreichbarkeit des neuen Verbrauchermarktes über den motorisierten Individualverkehr sicherzustellen.

Im Ortskern der Gemeinde Jesteburg ist es bisher nicht gelungen, größere zusammenhängende Flächen für die Errichtung eines modernen Verbrauchermarktes zu akquirieren, um die heutzutage übliche Größe für Lebensmittelvollsortimenter errichten zu können. In Jesteburg sind im Segment der Lebensmittelwaren lediglich ein kleiner Rewe-Verbrauchermarkt im Standortverbund mit einem Aldi-Discounter innerhalb des Gewerbegebietes „Allerbeeksring“ ohne Wohngebietsbezug sowie ein Penny-Discounter im Ortskern angesiedelt. Die v.g. Einzelhandelseinrichtungen können hinsichtlich ihrer Größe, Stellplatzangebot und Warensortimente den Bedürfnissen eines Grundzentrums nicht gerecht werden. Die Gemeinde ist deshalb daran interessiert, die Nahversorgung der Bevölkerung durch die Schaffung einer neuen Einzelhandelseinrichtung für die Zukunft sicherzustellen. Aus diesem Grund sollen die jetzt zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen nordöstlich der Landesstraße baurechtlich für diese in Jesteburg notwendige Einzelhandelseinrichtung zugelassen werden.

Es ist ein Standort für Einzelhandelssortimente des Grundversorgungsbereiches für den periodischen und aperiodischen Bedarf vorgesehen. Der Gemeinde Jesteburg ist im Rahmen der Raumordnung und Landesplanung die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeteilt worden, so dass die Errichtung eines Nahversorgungszentrums landesplanerisch und raumordnerisch verträglich ist, wenn hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen und der zulässigen Sortimente zentrenrelevante Festlegungen und Ausschlüsse vorgenommen werden.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.46 der Gemeinde Jesteburg

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.46 sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Sonstigen Sondergebietes „Verbrauchermarkt“ stimmig in das vorhandene Ortsbild einfügen sowie die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Samtgemeinde durch die zusätzliche Verkaufsflächenausweisung nicht beeinträchtigt werden.

5.1. Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet „Verbrauchermarkt“

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes.

Zulässig ist ein Verbrauchermarkt inklusive Getränkemarkt und Bäcker mit einer maximalen Verkaufsfläche bis zu 2.420 m².

Zur zulässigen Verkaufsfläche von bis zu 2.420 m² zählt diejenige Fläche, auf der Waren präsentiert und gekauft werden können. Der Windfang, der Eingangsbereich und die Vorkassenzone sowie Sitzbereiche gehören nicht zur Verkaufsfläche. Auf diesen Flächen dürfen daher auch kein Verkauf und keine Sonderaktionen stattfinden.

Von der zulässigen Verkaufsfläche bis zu 2.420 m² des Verbrauchermarktes dürfen maximal 2.200 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente genutzt werden.

Folgende ergänzende Nutzungen sind ebenfalls zulässig:

- *Sozial- und Büroräume,*
- *Lagerräume,*
- *überdachte und nicht überdachte Stellplätze.*

Zusätzlich zu dem genannten Verbrauchermarkt sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- *Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe,*
- *Räume für freie Berufe,*
- *Gastronomie.*

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ ist erforderlich, da es sich bei dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter mit der als maximal festgesetzten Verkaufsfläche (VKmax) von bis zu 2.420 m² um großflächigen Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche) handelt und dieser gemäß § 7 + 11 BauNVO nur in Kerngebieten (MK) und Sonstigen Sondergebieten (SO) zulässig ist.

Die Gemeinde Jesteburg nimmt die Möglichkeit in Anspruch für den künftigen Verbrauchermarkt innerhalb des Sonstigen Sondergebietes eine eigenständige Verkaufsflächendefinition zu formulieren, um zu gewährleisten, dass die künftige großflächige Einzelhandelseinrichtung den Anforderungen der bestehenden Versorgungsstrukturen erfüllt (vgl. Ziff. 5.1.1).

Für diesen Verbrauchermarkt sowie die dazu notwendigen Stellplätze wird das gesamte Baugrundstück benötigt. Zusätzliche weitere Nutzungen sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht vorgesehen. Deshalb beschränkt sich die Ziffer 1 (Art der baulichen Nutzung) der textlichen Festsetzungen die in diesem Sonstigen Sondergebiet Verbrauchermarkt zulässigen Nutzungsarten auf einen Ver-

brauchermarkt, einen Bäcker sowie für diese Einzelhandelseinrichtungen notwendigen Sozial-, Büro- und Lagerräume. Eine Überdachung der künftigen Stellplätze ist zulässig.

Durch die textliche Festsetzung Ziff. 1 beschränkt sich die Zulässigkeit der Verkaufsfläche innerhalb des Plangebietes auf einen Verbrauchermarkt inklusive Getränkemarkt und Bäcker. Weitere Einzelhandelseinrichtungen dieser Art können somit nach Errichtung der ersten jeweiligen Nutzung nicht entstehen.

5.1.1. Sortimente und Verkaufsflächen, Ausschluss von Warensortimenten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Von der genannten Gesamtverkaufsfläche von 2.420 m² des Sonstigen Sondergebietes „Verbrauchermarkt“ sind mindestens 90 % des Warensortiments durch periodische Sortimente zu nutzen.

Diese sind:

- *Nahrungs- und Genussmittel,*
- *Körperpflegeartikel und Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel,*
- *Parfümeriewaren und Kosmetik,*
- *Pharmazeutische Artikel,*
- *Schnittblumen,*
- *Tierfutter,*
- *Zeitungen, Zeitschriften*

Um die Wettbewerbschancen der kleineren Einzelhandelsgeschäfte im Ortszentrum von Jesteburg sowie die weiteren auch größeren Verbrauchermärkte in den Mittel- und Oberzentren der Umgebung sowohl aus städtebaulichen als auch landesplanerischen Gründen zu erhalten, wird für das Plangebiet eine maximale Verkaufsfläche von 2.420 m² festgesetzt.

Aufgrund einer fehlenden rechtsverbindlichen Verkaufsflächendefinition im Rahmen des Bauplanungsrechts formuliert die Gemeinde Jesteburg diese für das Sonstige Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ eigenständig.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seiner Entscheidung vom 24.November 2005 – 4 C 10.04 die Abgrenzung der Verkaufsfläche für die Fälle definiert, in denen über das Ortsrecht sowie der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine andere Regelung rechtsverbindlich festgesetzt wird.

Die systematische Schwäche einer fehlenden allgemeingültigen und rechtsverbindlichen Verkaufsflächendefinition führt zur Unklarheit hinsichtlich der Gestaltung und Gliederung künftiger großflächiger Einzelhandelseinrichtungen für die Gemeinde. Zur Verkaufsfläche zählen laut gängiger Verkaufsflächenabgrenzung alle Bereiche, die für den Kunden zugänglich und geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Durch die zeitgemäße Marktgestaltung mit breiteren Gängen, tieferen Regalen und einer erhöhten Aufenthaltsqualität für den Kunden, besteht hinsichtlich einer fehlenden Verkaufsflächendefinition eine Planungsunsicherheit über die Verkaufsflächengliederung geplanter Einzelhandelsbetriebe. Durch die in den Bebauungsplan Nr. 1.46 „Am Brettbach“

Der beispielhaft erstellte Funktionsplan zeigt die mögliche Flächennutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.46 „Am Brettbach“ sowie für die angrenzenden Flächen des Reitvereins auf. Der Funktionsplan verdeutlicht eine mögliche Grundrissgestaltung des künftigen Verbrauchermarktes in Bezug auf die festgesetzte Verkaufsflächendefinition.

Gemäß der textlichen Festsetzung Ziffer 1.2.1 beschränkt sich die Verkaufsfläche im Eingangsbereich auf den Verkaufstresen des Bäckers. Die maximal zulässige Verkaufsfläche von 2.420 m² kommt somit nahezu in vollem Umfang dem Warenangebot des Verbrauchermarktes zu Gute und führt somit zu der erforderlichen Stärkung der Versorgungsstrukturen der Gemeinde Jesteburg.

Die ebenfalls zulässigen Nutzungen der Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie Räume für freie Berufe und Gastronomieeinrichtungen ergänzen das Angebot innerhalb des Vorhabengebietes ohne negative Auswirkungen auf die Ortsmitte der Gemeinde Jesteburg sowie anderer umliegender Gemeinden erwarten zu lassen.

Über den Teil B-Text des Bebauungsplanes werden die zulässigen Sortimente sowie die maximal zulässigen Gesamtverkaufsflächen für die Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Verbrauchermarkt“ (SO) festgesetzt. Die Festsetzungen ergeben sich aus der Zielsetzung innerhalb des Plangebietes einen Lebensmittelvollsortimenter zu ermöglichen ohne dabei negative Entwicklungen innerhalb der Ortsmitte von Jesteburg sowie der Samtgemeinde zu schaffen. Um eine entsprechende Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches ausschließen zu können, stellt die „Jesteburger Liste“ die Grundlage für die Definition der periodischen Sortimente und einer entsprechenden Zulässigkeit dar (vgl. Ziff. 5.1.2).

Um negative Auswirkungen für die Gemeinde Jesteburg und die umliegenden Gemeinden auszuschließen, werden die zulässigen Warensortimente des Verbrauchermarktes zu 90% auf den nahversorgungsrelevanten Bereich beschränkt. Einige Non-Food-Angebote dürfen auf einem Verkaufsflächenanteil von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden. Dazu sind entsprechende Ausführungen in der textlichen Festsetzung Ziffer 1 (Teil B-Text) getroffen worden.

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.46 „Am Brettbach“ erstellte Schwellenwertanalyse des Büros Dr. Lademann & Partner (Anlage) hat die Größe der Verkaufsfläche des künftigen Verbrauchermarktes ermittelt, bei der eine Beeinträchtigung anderer Einzelhandelseinrichtungen bzw. der Ortsmitte von Jesteburg ausgeschlossen sind (vgl. Ziff 5.1.2).

5.1.2. Jesteburger Liste

Eine wichtige Bedeutung in der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben kommt der Frage nach der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Sortimente zu. Sortimentslisten fungieren als wichtiges Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung einer Stadt oder Gemeinde. Ziel dieser ortstypischen Sortimentsliste ist es, Ansiedlungsvorhaben mit ortskerntypischen Sortimenten in die höherrangigen zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren und somit dysfunktionale Planvorhaben abwenden zu können. Zudem dient die ortstypische Sortimentsliste als Grundlage für Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in beplanten Gebieten und im unbeplanten Innenbereich.

Die Einstufung der Sortimente erfolgte durch Dr. Lademann & Partner v.a. anhand der faktischen Zentren- und Nahversorgungsrelevanz der einzelnen Sortimente innerhalb des Gemeindegebiets. Auch die Eigenschaften der einzelnen Sortimente (z.B. Transportsensibilität, Flächenbedarf) wurden

bei der Einstufung berücksichtigt. Darüber hinaus spielte aber auch eine Rolle, welche strategischen Ziele mit der Ansiedlung bestimmter Sortimente in den einzelnen Lagen verbunden sind.

Insgesamt empfehlen Dr. Lademann & Partner folgende Einstufung der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Jesteburg:

Periodische Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Körperpflegeartikel und Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
- Parfümeriewaren und Kosmetik
- Pharmazeutische Artikel (Apotheken)
- Schnittblumen
- Tierfutter
- Zeitungen/Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Augenoptik
- Babybedarf
- Bekleidung
- Bücher
- Computer
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Foto/Optische Erzeugnisse
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett- und Tischwäsche
- Hausrat
- Kurzwaren, Meterware, Schneiderbedarf
- Medizinische und orthopädische Geräte
- Musikinstrumente und Musikalien
- Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Künstler- und Bastelbedarf
- Schuhe / Lederwaren
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Boote/Zubehör)
- Telekommunikationsartikel
- Uhren/Schmuck
- Unterhaltungselektronik
- Waffen, Jagdbedarf, Angelbedarf
- Wohnaccessoires inkl. Bilder/Bilderrahmen, Kunstgegenstände

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Baumarktsortiment
- Bettwaren/Matratzen
- Boote und Zubehör
- Campingmöbel, Zelte
- Gardinen, Vorhänge, Jalousien, Rollos
- Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel)
- Kfz-Zubehör
- Leuchten/Lampen
- Möbel
- Pflanzen/Samen
- Teppiche, Teppichböden, Bodenbeläge
- Zoologischer Bedarf, Lebewesen

Durch die o.g. Einstufungen wird gewährleistet, dass außerhalb des Ortskerns keine zentrenrelevanten Sortimente verkauft werden dürfen. Diese sind lediglich als Randsortiment mit einer Obergrenze von 10% des Sortimentes angeboten werden. Durch diese Ausschlüsse möchte die Gemeinde Jesteburg die Attraktivität und das vielfältige Angebot des Ortskerns langfristig sichern.

5.1.3. Schwellenwertanalyse

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.46 ist durch das Büro Dr. Lademann & Partner eine „Schwellenwertanalyse zur Ermittlung der unter raumordnerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten maximalen Verkaufsflächengröße“ erstellt worden (Anlage).

Zur Übersichtlichkeit der Planunterlagen wird auf eine vollständige Übernahme der Ausführungen zur Schwellenwertanalyse verzichtet und an dieser Stelle auf die ausführlichen Berechnungen sowie entsprechenden Erläuterungen des v.g. Gutachtens des Büros Dr. Lademann & Partner verwiesen.

Auszug „Fazit“ Schwellenwertanalyse (Anlage)

In der Gemeinde Jesteburg ist die Ansiedlung eines Famila-Verbrauchermarkts auf einem Areal an der Schützenstraße geplant. Im Rahmen einer Schwellenwertanalyse haben Dr. Lademann & Partner die maximale Verkaufsflächengröße für das Vorhaben ermittelt, die die Einhaltung der städtebaulichen und raumordnerischen Anforderungen an das Vorhaben gewährleistet. Diese Verkaufsflächenobergrenze liegt bei insgesamt 2.420 qm (davon maximal 2.200 qm für nahversorgungsrelevante Sortimente) zzgl. Windfang/Vorkassenzone bzw. Ladenzeile.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen induzieren aufgrund der deutlich positiven Einwohnerentwicklung sowie der sehr hohen Kaufkraft im Untersuchungsraum erhebliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung. Dies wurde bei der Wirkungsprognose berücksichtigt.

Die Samtgemeinde Jesteburg verfügt mit rd. 390 qm je Tausend Einwohner über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im nahversorgungsrelevanten Bedarf. Die geringe nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität der Samtgemeinde in Höhe von rd. 59 % weist auf erhebliche Nachfrageabflüsse an umliegende Einzelhandelsstandorte hin (vor allem in Richtung Buchholz und Ramelsloh).

Für das Ansiedlungsvorhaben ist von einem Einzugsgebiet auszugehen, innerhalb dessen zum Zeitpunkt der prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2018 rd. 20.600 Einwohner leben (zzgl. 5 % Potenzialreserve). Neben der Samtgemeinde Jesteburg wird sich das Einzugsgebiet aufgrund der unmittelbar hinter Jesteburg befindlichen Samtgemeindegrenze auch über Teile der benachbarten Samtgemeinde Hanstedt erstrecken. Gegenüber der Untersuchung aus 2013 ist für das auf maximal 2.420 qm Verkaufsfläche reduzierte Vorhaben von einer geringeren räumlichen Ausprägung des Einzugsgebiets auszugehen. So ist die Verkaufsfläche von den ursprünglich 3.000 qm um 20 % reduziert worden.

Für den 2.420 qm großen Famila-Markt gehen die Gutachter von einem Vorhabenumsatz (inkl. Konzessionäre) in Höhe von rd. 9,2 Mio. € aus, davon etwa 8,6 Mio. € im periodischen Bedarf. Daraus resultiert ein Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets im periodischen Bedarf von insgesamt rd. 12 %. Gegenüber der Untersuchung aus 2013 wird das Vorhaben aufgrund der reduzierten Verkaufs-

fläche über eine geringere Ausstrahlungskraft verfügen und daher im Fernbereich auch nur einen geringeren Marktanteil erreichen können.

Aus der Wirkungsprognose lässt sich für die maximale Verkaufsflächengröße von 2.420 qm innerhalb des Einzugsgebiets eine durchschnittliche Umsatzumverteilung von rd. 8 % ableiten. Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität in der SG Jesteburg wird von rd. 59 % auf rd. 78 % steigen, bezogen auf die Gemeinde Jesteburg von rd. 72 % auf rd. 92 % was für ein Grundzentrum als angemessen zu beurteilen ist und der bestehenden raumordnerischen Schiefelage in den Versorgungsstrukturen entgegenwirken wird. Der Anstieg resultiert vor allem aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen, die aktuell an andere Standorte (z.B. nach Buchholz oder Ramelsloh) verlorengehen und mit der Umsetzung des Vorhabens künftig wieder verstärkt an den Standort Jesteburg gebunden werden können.

Am stärksten wird der Standortbereich Allerbeeksring in Jesteburg betroffen sein (rd. 17 %). Hier befindet sich mit einem Rewe-Verbrauchermarkt ein typähnlicher Anbieter in nur geringer räumlicher Entfernung, dessen Marktperformance aufgrund der deutlich geringeren Verkaufsfläche gegenüber dem Famila-Vorhaben deutlich eingeschränkt ist. Eine vorhabeninduzierte Schließung des Markts ist jedoch dennoch unwahrscheinlich, da die Zentralitätsveränderungen erkennen lassen, dass selbst nach der Famila-Ansiedlung die gebundenen Umsätze noch deutlich unter dem Nachfragepotenzial liegen werden. Zudem handelt es sich hier um eine Gewerbegebietslage am Gemeinderand mit eingeschränktem fußläufigem Einzugsgebiet. Die Ansiedlung eines leistungsstarken Verbrauchermarkts an der Schützenstraße würde die Versorgungsfunktion Jesteburgs langfristig insgesamt eher stärken als schwächen. Zudem ist der Standort günstiger zu den Siedlungsgebieten gelegen als der Rewe-Standort am Allerbeeksring.

An allen übrigen Versorgungsstandorten innerhalb des Einzugsgebiets sowie insbesondere auch in den Ortskernen von Jesteburg und Hanstedt werden die Wirkungen deutlich geringer ausfallen. Im Jesteburger Ortskern (ca. 10,5 % Umsatzumverteilung) gibt es keinen typgleichen Anbieter, mit dem Famila in einem direkten Wettbewerbsverhältnis stehen würde. Die Umsatzrückgänge in Hanstedt (ca. 3 %) lassen keine Gefährdungen von Magnetbetrieben erkennen. Das Angebot in Hanstedt ist ohnehin sehr gut ausgebaut. Auch die Nahversorgung in Bendestorf (gewährleistet über den dort ansässigen Edeka-Markt) wird durch das Vorhaben nicht gefährdet (ca. 10 % Umsatzrückgang) – das Nachfragepotenzial ist hoch genug, um den Edeka-Markt ökonomisch tragfähig betreiben zu können. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Wirkungen städtebaulicher/raumordnerischer Art im Sinne einer Funktionsstörung der Ortskerne und der Nahversorgung kann damit ausgeschlossen werden.

Die reduzierte Verkaufsflächengröße ist auch Ergebnis der Berechnungen zur Umsatzherkunft des Vorhabens. So wurde die Verkaufsflächengröße im Berechnungsmodell so weit reduziert, bis sichergestellt war, dass maximal 30 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb der Samtgemeinde Jesteburg (als relevanter raumordnerischer Verflechtungsraum) generiert werden. Dem Kongruenzgebot kann somit entsprochen werden. Auch das Konzentrationsgebot ist erfüllt.

Dem städtebaulichen Integrationsgebot gemäß LROP wird das Vorhaben zwar nicht gerecht, die Ausnahmetatbestände für eine Zulässigkeit außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen gemäß

LROP 2017 können jedoch allesamt erfüllt werden. Die Zielausnahmeregelung kann somit in Anspruch genommen werden.

Die erarbeitete Schwellenwertanalyse belegt somit, dass das geplante Vorhaben bei einer Reduzierung der Verkaufsfläche auf maximal 2.420 m² für den Verbrauchermarkt den Vorgaben der Raumordnung entspricht und zudem die Voraussetzungen für eine Zielausnahmeregelung hinsichtlich des Integrationsgebotes erfüllt werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

5.2.1. Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind.

Als Bauweise für das Sonstige Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ wird eine abweichende Bauweise [a] festgesetzt. Diese Form der Bauweise ist erforderlich, um die geplante Neuansiedlung des Verbrauchermarktes vornehmen zu können.

Durch das großzügig festgesetzte Baufenster, wird die Möglichkeit geschaffen, den künftigen Standort der neuen Einzelhandelsgebäude auf dem Grundstück flexibel festzulegen. Da es keine städtebauliche Notwendigkeit für eine Vorgabe der genauen Gebäudelage gibt, kann die Gebäudestellung in Bezug auf die erforderliche Kundenstellplatzanlage somit optimal abgestimmt werden. Eine strukturierte Anordnung der künftigen Baukörper sowie eine übersichtliche Kundenstellplatzanlage kommen der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes zu Gute und machen ihn somit langfristig wettbewerbsfähig.

5.2.2. Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2+3, § 18 und § 20 BauNVO)

Für Gebäudeteile, die Büro-, Verwaltungs- und Sozialräume enthalten, wird ausnahmsweise eine II-Geschossigkeit zugelassen. Dabei ist aber die maximale Firsthöhe von 35 m über Normalhöhennull (NHN) einzuhalten.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Höhen der baulichen Anlagen mit einer maximalen Höhe über Normalhöhennull (ü.NHN.) festgesetzt.

Die maximal festgesetzte Firsthöhe (FHmax) in dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ sowie die zulässige Höhe der Werbeanlagen werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN.). Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü.NHN.) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü.NHN.), trotz der möglicherweise bewegten Topografie, an die angrenzende Bestandsbebauung anpassen. Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würden. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü.NHN.) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Firsthöhen (FHmax) und Anlagenhöhen. Diese ermöglichen die Umsetzung von Gebäuden mit einer Höhe von ca. 10,0 m über Geländeoberfläche.

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe (FHmax) für die Gebäude innerhalb des Plangebietes wird dennoch sichergestellt, dass durch die künftige Bebauung keine Unverhältnismäßigkeiten entstehen, die die angrenzende Bebauung negativ beeinträchtigen.

Da aus betriebstechnischen Gründen die Büro-, Sozial und Verwaltungsräume in das erste Geschoss gelegt werden sollen, ist durch textliche Festsetzung Ziffer 3 geregelt, dass für die Gebäudeteile, die Büro-, Verwaltungs- und Sozialräume enthalten werden, ausnahmsweise eine Zweigeschossigkeit (II) zugelassen wird. Die maximale Firsthöhenbegrenzung gilt allerdings auch für diese Bereiche, so dass die Gebäude in allen Teilen eine maximale Höhe von 10,0 m umfassen werden. Durch diese Festsetzung wird auch dem im Baugesetzbuch geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden Genüge getan.

5.2.3. Grundfläche (GR)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

In dem Sonstigen Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ (SO) wird für die geplanten Nutzungen eine maximal zulässige Grundfläche von 5.000 m² festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Anlieferungsbereichen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.

Diese Festsetzung ist notwendig, um im ausreichenden Maße Stellplätze für die künftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes zur Verfügung zu stellen und somit ein attraktives Parkmanagement für den Individualverkehr zu gewährleisten.

5.2.4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Innerhalb des Baufensters können auch überdachte Stellplätze hergerichtet werden. Eine weitere Anlage zusätzlicher Stellplätze, die nicht überdacht sind, außerhalb des Baufensters bleibt trotzdem möglich.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Anlieferungsbereichen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.

Grundsätzlich sieht die BauNVO eine Deckelung der Versiegelung durch Stellplätze und Nebenanlagen bei Erreichen einer GRZ von 0,8 vor. In Ausnahmen darf jedoch hiervon abgewichen werden, wenn die Überschreitung mit nur geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen verbunden ist und die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO). Um für die geplanten Einzelhandels-einrichtungen eine ausreichende Anzahl an Kundenstellplätzen zur Verfügung stellen zu können, ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 zugelassen.

Dies ist durch die Situation eines atypischen Falles für einen Einzelhandelsstandort mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.420 m² und einer damit verbundenen erhöhten Zahl an Stellplätzen für den Kundenverkehr begründet.

5.3. Werbeanlagen

Zulässig ist ein Werbepylon mit 10 m² Grundfläche, der auch außerhalb des Baufeldes und innerhalb der privaten Grünfläche „Ziergrün“ zulässig ist. Das grundbuchrechtlich gesicherte Leitungsrecht ist freizuhalten. Es darf nicht überbaut werden.

Zulässig sind Fahnenmasten und Hinweisschilder auch außerhalb des Baufeldes und innerhalb der privaten Grünflächen „Ziergrün“. Das grundbuchrechtlich gesicherte Leitungsrecht ist freizuhalten. Es darf nicht überbaut werden.

Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem, bewegtem bzw. rotierendem Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen dienen dazu, dass Betriebe auf sich aufmerksam machen. Sie können damit dazu beitragen, lebendige und wirtschaftlich florierende Ortsteile zu schaffen. Allerdings sind aufgrund des Ortsbildes für das Erscheinungsbild der Gebäude Festsetzungen zu den Werbeanlagen zu treffen. So soll sichergestellt werden, dass Werbung nicht dominiert und dass sie in einem verträglichen Verhältnis zu dem Gebäude und der Umgebung steht.

Werbeanlagen sollen zweckbedingt eine möglichst große Fernwirkung entfalten. Damit verbunden ist gleichzeitig ein besonderes Risiko für das Ortsbild. Aus diesem Grund werden die Werbeanlagen in Art und Größe auf ein absolut notwendiges und nicht störendes Maß beschränkt.

5.4. Mit Rechten zu belastende Flächen

Der Betrieb Abwasserbeseitigung des Landkreises Harburg hat darauf hingewiesen, dass parallel zur L 213 eine öffentliche Abwasserdruckrohrleitung verläuft. Da die Leitung nicht eingemessen und ihre Lage nur sehr ungenau bekannt ist, wird die Leitung nicht in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes festgesetzt, um falsche Darstellungen zu vermeiden. Ein entsprechender Hinweis ist in dem Teil B-Text des Bebauungsplanes enthalten.

Die Abwasserleitung ist grundbuchrechtlich abgesichert. Sollte sich herausstellen, dass sie im künftigen Baubereich verläuft, wird sie vor Baubeginn verlegt werden. Entsprechende Vereinbarungen werden mit dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten. Die Leitung ist somit ausreichend gesichert.

Die geplanten Neubauten können an die v.g. Druckrohrleitung angeschlossen werden.

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

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Um eine Verträglichkeit der Planung im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes DE 2526-331 „Seeve“ zu erzielen, muss die geplante Versorgungsanlage konkrete Anforderungen erfüllen. Neben einer naturnahen Ausgestaltung wird ein Nassbecken mit einem Sandfang zur Sedimentationsrückhaltung sowie einer Tauchwand zur Rückhaltung von Leichtstoffen erforderlich. Der Niederschlagwasserabfluss aus der Rückhalteanlage in den Brettbach muss über eine Rohrdrossel kontrolliert abgeleitet werden. Zur Ausfilterung von Fein-/Schwebstoffen ist eine Bepflanzung der Sohle des Nassbeckens mit Schilfpflanzen und Seggen erforderlich. Entsprechende Festsetzungen hierfür werden formuliert.

Zur optimalen Ausnutzung des Plangebietes ragen die Sondergebietsflächen bis in den Kronentraufbereich schützenswerter Bäume. Um den Eingriff zu minimieren, werden Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien im Kronentraufbereich bestehender Bäume getroffen.

5.6. Fläche für Ver- und Entsorgung

Die nordöstliche Fläche des Plangebietes wird als Fläche für Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Die Oberflächenentwässerung muss durch ein neues Entwässerungskonzept geregelt werden, da umfangreiche Flächen versiegelt werden. Eine direkte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von den Stellplatzflächen und der möglichen anfallenden kurzzeitig hohen Entwässerungsmengen bei seltenen Regenereignissen ist nicht möglich. Daher ist eine ordnungsgemäße Oberflächenent-

wässerung in anderer Weise sicherzustellen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist erarbeitet worden und mit den Fachbehörden abgestimmt. Es ist der Begründung zur Information als Anlage beigelegt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Harburg stimmt in den Grundzügen der gewählten Form der Oberflächenentwässerung zu. Grundlage ist, dass die Gemeinde das auf den Flächen der benachbarten Reithalle anfallende Verkehrsflächenwasser im Rahmen der neuen Planung mit aufnimmt. Im betroffenen Bereich ist es in der Vergangenheit zu Gewässerverschmutzungen durch Direkteinleitung in das Gewässer gekommen. Ein Anschluss an das neue Regenrückhaltebecken – einschließlich der Berücksichtigung bei der Flächendimensionierung – sollte daher vorgenommen werden. Der Gemeinde ist bewusst, dass die Oberflächenentwässerung den erwähnten Anforderungen gerecht werden muss. Eine entsprechende gemeindliche Selbstbindung ist daher in diesen Erläuterungen ausdrücklich enthalten.

6. Verkehrserschließung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt auf der Nordostseite der Landesstraße L 213 zwischen ca. Straßenkilometer 10,578 (Abs. 98/ Stat. 22) und Straßenkilometer 10,691 (Abs. 95 / Stat. 1938). Aufgrund des Neubaus eines Feuerwehrgerätehauses wurde die Ortsdurchfahrtsgrenze bis zur Ortstafel - von Asendorf aus kommend - vor die Einmündung „Am Alten Moor“ verlegt. Somit ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.46 „Am Brettbach“ innerhalb der OD-Grenze der Gemeinde Jesteburg.

Die Kundenzufahrt zum Gesamtgrundstück erfolgt verbindlich ausschließlich über eine Zufahrt vom Kreisel in der Schützenstraße (Landesstraße 213). Die in das Grundstück hineinragenden Verkehrsflächen des bestehenden Kreisverkehrsplatzes sind als öffentliche Verkehrsflächen in den Bebauungsplan übernommen worden.

Da zurzeit noch nicht sichergestellt werden kann, dass Teilflächen im nordöstlichen Plangebiet kurzfristig zur Verfügung stehen, ist eine zweite Zufahrt für den Anlieferverkehr notwendig. Diese ist neben dem Brettbach im Süden des Plangebietes vorgesehen. In Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau wird der zweiten Zufahrt nur zugestimmt, wenn der Vorhabenträger keine Fläche/Zufahrtsmöglichkeit zur Erschließung der Anlieferzone zur Verfügung hat. Die Landesbehörde ist im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Wird diese Zufahrt umgesetzt, ist diese bautechnisch z.B. durch auffallende Abpflasterungen so anzulegen, dass sowohl der Geh- und Radwegbenutzer als auch der Lkw-Fahrer auf die möglichen Gefahren durch eine Querung des Geh- und Radweges aufmerksam gemacht wird. Das Brückengeländer ist nicht so hoch, dass es den LKW-Fahrern die Sicht auf den Geh- und Radweg versperren würde. Die Einmündung wird so aufgeweitet, so dass auch die größten dort verkehrenden Lkw aus Richtung Ortsmitte und aus Richtung Asendorf in einem Zuge vorwärts fahrend ein- und abbiegen können. Auch wird baulich durch Abtrennung der Lkw-Fahrgassen sichergestellt, dass der Kundenverkehr diese Zufahrt nicht nutzen kann. Es wird keine Fahrgassenverbindung zwischen der Lkw-Zufahrt und der Stellplatzanlage für Pkw geben.

6.1. Verkehrsgutachten

Durch die Wasser- und Verkehrs Kontor GmbH wurde mit Datum vom 21.04.2017 ein Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 1.46 „Am Brettbach“ erstellt (Anlage).

Zur Übersichtlichkeit der Planunterlagen wird auf eine vollständige Übernahme der Ausführungen des Verkehrsgutachtens verzichtet und an dieser Stelle auf die Erläuterungen des v.g. Gutachtens des Büros Wasser- und Verkehrs-Kontor verwiesen.

Auszug Verkehrsgutachten

Für den motorisierten Verkehr werden keine baulichen Maßnahmen im Bereich der äußeren Erschließung erforderlich, da der bestehende Kreisverkehr Schützenstraße (L 213) / Schaftrift auch langfristig sehr gut leistungsfähig ist und darüber hinaus freie Kapazitäten aufweist.



Die Führung des Rad- und Fußverkehrs im Umfeld der Planung sollte entsprechend der Darstellung in Abschnitt 5 und gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RAST 06 [3] sowie der Empfehlungen für Radverkehrsanlagen, ERA 10 [10] angepasst werden.

Abbildung 7 Konzeptskizze zur Rad- und Fußverkehrsführung.
Quelle: Verkehrsgutachten Wasser- und Verkehrs-Kontor,
Abschnitt 5

Durch die geplante Verkehrsführung im Bereich des Kreisverkehrsplatzes können sichere Verkehrsbeziehungen zwischen allen Verkehrsteilnehmer im Bereich des Plangebietes gewährleistet werden.

7. Natur und Landschaft

Zum Bebauungsplan Nr. 1.46 ist ein Umweltbericht erstellt worden, der als Teil II Bestandteil dieser Begründung ist. Im Umweltbericht werden die Belange von Natur und Landschaft detailliert dargestellt.

Im Hinblick auf den ursprünglichen Gebäudebestand und die umliegende Bebauung handelt es sich bei dem Plangebiet um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Gemäß § 18 (2) Bundesnaturschutzgesetz ist im Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Ausgleichsmaßnahmen werden demnach nicht erforderlich. Dennoch sind die

Artenschutzbelange des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sowie die bestehenden Schutzgebiete in der Planung zu berücksichtigen (s.u.).

7.1. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ ist außerhalb des Kronentraufbereiches der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume durch Pflanzung mit standortheimischen Gehölzen ein Gehölzstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Das grundbuchrechtlich gesicherte Leitungsrecht ist dabei zu beachten, die Abwasserrohrleitung darf nicht bepflanz werden.

Die Mindestpflanzqualität und –dichte beträgt:

v.Str. / Heister o.B. 100-150 oder gleichwertig; 1 Gehölz / 1m².

Zum Schutz des unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzenden Gewässers „Brettbach“ ist entlang des östlichen Geltungsbereichsrandes eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ festgesetzt.

Entlang des südwestlichen Geltungsbereiches ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ziergrün“ festgesetzt, um eine optische Trennung zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und der geplanten Fläche des Verbrauchermarktes zu schaffen.

Die bestehenden Bäume in den Randbereichen des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten, um eine gewisse Eingrünung innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

7.2. FFH- Vorprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.46 „Am Brettbach“ ist durch das Büro BBS Greuner-Pöncke eine FFH-Verträglichkeitsstudie in Hinblick auf das FFH-Gebiet „Seeve“ (EU-Kennziffer DE 2526-331, Landesinterne Nr. 41) erarbeitet worden, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Aufgrund der umfangreichen Flächenversiegelung wird die Oberflächenentwässerung durch ein neues Entwässerungskonzept (Anlage) geregelt. Einleitstelle ist der Brettbach, der in ca. 500 m Entfernung in die Seeve einmündet, die wiederum Teil des FFH-Gebiets „Seeve“ ist.

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung abgestimmter Ausgestaltungen zum Regenwasserrückhaltebecken durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes „Seeve“ und der entsprechenden Erhaltungsziele und zu schützenden Arten zu erwarten sind. Damit ist das Vorhaben im Sinne des Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes verträglich.

Die erforderlichen Vorgaben zur Ausgestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens werden über den Text Teil B verbindlich festgesetzt.

7.3. Artenschutz

Durch das Büro BBS Greuner-Pönicke wurde eine faunistische Potenzialabschätzung mit artenschutzrechtlicher Prüfung mit Datum vom 05.07.2017 erstellt. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zur Baufeldräumung werden keine Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG erwartet.

8. Schutz vor schädlichen Umweltimmissionen

Durch das Büro LAIRM CONSULT GmbH wurde mit Datum vom 15.11.2017 eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1.46 „Am Brettbach“ erstellt (Anlage).

Zur Übersichtlichkeit der Planunterlagen wird auf eine vollständige Übernahme der Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung verzichtet und an dieser Stelle auf die Erläuterungen des v.g. Gutachtens der LAIRM CONSULT GmbH verwiesen.

Auszug schalltechnische Untersuchung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.46 „Am Brettbach will die Gemeinde Jesteburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Famila-Marktes schaffen. Für den Plangeltungsbereich ist eine Ausweisung als sonstiges Sondergebiet mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ vorgesehen. Wohnnutzung ist im gesamten Plangeltungsbereich nicht zulässig.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall ausgewiesen und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm (Prognose-Planfall) und Verkehrslärm (Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall) getrennt ermittelt. Die Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2025/2030.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen befinden sich im Umfeld des Plangebiets. Für die Schutzbedürftigkeit wird aufgrund der gewachsenen Struktur und tatsächlichen Nutzungen davon ausgegangen, dass die östlich, nordwestlich und südöstlich befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen in einem Bereich liegen, dessen Schutzanspruch einem Mischgebiet vergleichbar ist. Die schutzbedürftigen Nutzungen südwestlich des Plangebiets sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel im Prognose-Planfall an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt.

Im Umfeld sind keine beurteilungsrelevanten Vorbelastungen aus Gewerbelärm vorhanden. Für die Betrachtung wurde ein exemplarischer Familia-Markt berücksichtigt.

Voruntersuchungen haben ergeben, dass nächtliche Getränke-Anlieferungen (zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) aufgrund der geringen Abstände zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung nicht möglich sind.

Als Vorbelastungen werden die Freiwillige Feuerwehr Jesteburg sowie das Restaurant Hacienda berücksichtigt. Für die Betriebe wurde für den Nachtbetrieb mit dem städtebaulichen Ansatz von $LW'' = 57 \text{ dB(A)}$ für die Freiwillige Feuerwehr Jesteburg und von $LW'' = 52 \text{ dB(A)}$ für das Restaurant Hacienda pauschale flächenbezogene Emissionsansätze abgeleitet, die mit der angrenzenden Wohnbebauungen außerhalb der Grundstücke verträglich sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum den Anforderungen der TA Lärm entsprochen wird.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist der geplante Neubau des Familia-Marktes mit den Anforderungen der TA Lärm grundsätzlich verträglich. Die detaillierte Ausführungsplanung ist im Rahmen der Baugenehmigung ergänzend zu prüfen.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen wurden einem aktuellen Verkehrsgutachten entnommen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Außerhalb des Plangeltungsbereichs zeigt sich, dass der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr aufgrund der geringen Zunahmen nicht beurteilungsrelevant ist.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden im Tages- und Nachtzeitraum sowohl die Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts als auch die Immissionsgrenzwerte von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts innerhalb der Baugrenzen überall eingehalten.

Aktiver Schallschutz ist aufgrund der Einhaltung der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte innerhalb der Baugrenzen nicht erforderlich.

Gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen.

Abweichend vom Entwurf zur 1. Änderung des Teils 2 bezüglich Abschnitt 4.4.5.7 erfolgt die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels unter Berücksichtigung der VDI 3722-2 Abschnitt 5.6 durch Überlagerung aller jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der

Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017), der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen (Straßenverkehrslärm sowie Gewerbelärm).

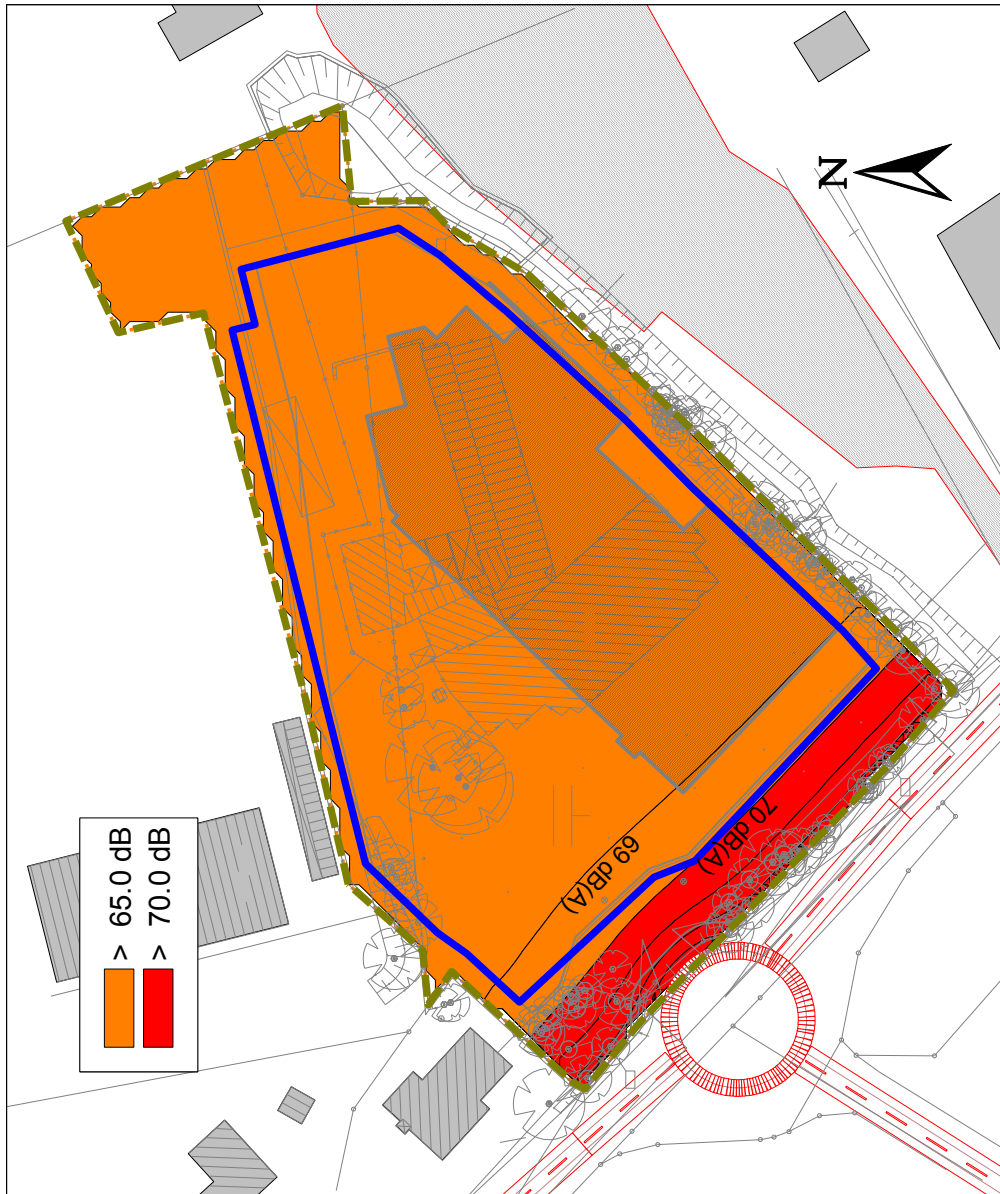


Abbildung 8 Schutzbedürftige Räume, Quelle: Schalltechnische Untersuchung LAIRM CONSULT

Festsetzungen

Zum Schutz der Büronutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt. Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

9. Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 1.46 der Gemeinde Jesteburg um die Überplanung eines ehemals bebauten Geländes handelt, können die betroffenen Flurstücke an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Jesteburg angeschlossen werden.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz des Wasserbeschaffungsverbandes Harburg.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes des WBV – Harburg - sichergestellt.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EWE, die rechtzeitig vor Baubeginn über die Neubauten informiert werden.

Fernmeldeversorgung

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Schmutz-/ Regenwasserentsorgung

Die nordöstliche Fläche des Plangebietes wird als Fläche für Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Die Oberflächenentwässerung muss durch ein neues Entwässerungskonzept geregelt werden, da umfangreiche Flächen versiegelt werden (vgl. Ziff.5.5).

Der Betrieb Abwasserbeseitigung des Landkreises Harburg weist darauf hin, dass parallel zur L 213 eine öffentliche Abwasserdruckrohrleitung verläuft. Da die Leitung nicht eingemessen und ihre Lage nur ungenau bekannt ist, wird die Leitung nicht in den Bebauungsplan eingetragen, um falsche Darstellungen zu vermeiden.

Die Abwasserleitung ist grundbuchrechtlich abgesichert. Sollte sich herausstellen, dass sie im zukünftigen Baubereich verläuft, wird sie vor Baubeginn verlegt werden. Entsprechende Vereinbarungen sind mit dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten und vereinbart. Die Leitung ist daher ausreichend gesichert.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die Abfallwirtschaft des Landkreises Harburg sichergestellt. Sie erfolgt über die Schützenstraße. Die an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

Die Vorgaben aus dem Merkblatt „Technische Anforderungen an Erschließungsstraße, die mit Müllsammelfahrzeugen befahren werden sollen“ sind zu beachten.

10. Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Archäologie

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale im Sinne des § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auch Bodenfunde in dem betroffenen Bereich auf Grund der ehemaligen Bestandsnutzung eher unwahrscheinlich – aber nicht ausgeschlossen. Nach einer zeitlich zurückliegenden Auskunft des zuständigen Helm Museums ist aber wohl nicht mit archäologisch relevanter Bausubstanz oder Funden zu rechnen.

Altlasten

Der bislang innerhalb des Plangebietes bestehende Schießstand des Schützenvereins Jesteburg zählte zu den genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Ziffer 10.18 der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 4. BImSchV).

Die Gebäude des Schießstandes wurden zwischenzeitlich zurückgebaut.

Die Fläche des ehemaligen Schießstandes wird als Altstandort im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) eingestuft. Die v.g. Fläche ist entsprechend in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet.

Altstandorte im Sinne des BBodSchG sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. In der Regel ist davon auszugehen, dass im Bereich des Schützenstandes und im Bereich des Geschossfangwalles eine Belastung des Bodens durch Schießbetrieb zu erwarten ist.

Durch das Büro Fugro Consult GmbH ist eine Bodenuntersuchung mit Datum vom 05.11.2013 erstellt worden. Diese wird der Begründung als Anlage beigelegt. Wie zu erwarten war, sind erhebliche Bodenbelastungen mit Blei, Kupfer und Zink ermittelt worden. Da der Schießstand einen klar abgrenzbaren Bereich darstellt, ist diese Fläche gemäß § 9 Abs. 5 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Auch die übrigen Flächen wurden untersucht und im Geotechnischen Bericht vom 28.11.2013 ebenfalls von der Fugro Consult GmbH zusammengefasst. Anhand der organoleptischen Ansprache der Bodenproben ergaben sich keine Hinweise auf mögliche lokale Schadstoffbelastungen des Bodens. Dies traf sowohl auf die Auffüllung, als auch auf die anstehenden natürlichen Böden zu. Sanierungsrelevante Böden liegen somit nicht vor.

Kampfmittel

Mit Schreiben vom 20.06.2017 wurde durch das LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt, dass die vorhandenen Luftbilder für das Plangebiet (Schützenstraße 47, Jesteburg) zwischenzeitlich auf Antrag hin ausgewertet wurden.

Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover umgehend zu benachrichtigen.