

GEMEINDE BOMLITZ



Satzung gemäß § 10 BauGB
Stand: 08.05.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „Neue Schäferei - Teil II“

Begründung und Umweltbericht

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan
Anlage 2: Gehwegplan

Inhaltsverzeichnis:

1.	Rechtsgrundlagen	2
2.	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	3
3.	Bisherige Rechtsverhältnisse	4
4.	Umweltbericht	9
5.	Begründung der Festsetzungen	22
6.	Gesamtabwägung	28
7.	Zusammenstellung wesentlicher Daten	28
8.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	29
9.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	29

1 Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. 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 (BGBl. 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 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

1.7 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAG-NatSchG)

in der Fassung vom 19. Februar 2010 (BGBl. I S. 104)

1.8 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)

1.9 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

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

2 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Bomlitz ist die Verlagerung und Erweiterung des derzeit noch am Standort Walsroder Straße 44 betriebenen Lebensmittelmarktes einschließlich eines Bäckers / Cafés zu einem ca. 200 m entfernten Standort an der Straße „Fuhrenkamp“ geplant. Der bestehende Nahversorgungsmarkt soll von derzeit 855 m² Verkaufsfläche auf dann 1.040 m², der Backwarenkonzessionär von derzeit 26 m² (inkl. kleinem Gastrobereich) auf dann 76 m² (inkl. Gastro-/Sitzbereich) erweitert werden, sodass insgesamt ein Verkaufsflächenwachstum von 235 m² vorliegt.

Die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes ist am Standort Walsroder Straße nicht möglich, da die angestrebte Flächenvergrößerung von ca. 235 m² für das Gebäude einschließlich der baurechtlich erforderlichen Einstellplätze nicht auf das vorhandene Grundstück passt. Eine Erweiterung des Grundstückes ist wegen der beiden Straßen „In der Barckheide“ und „Walsroder Straße“, wegen der Leitungsrechte auf dem nördlichen Grundstück (Gasleitung) und wegen des östlich angrenzenden Waldes nicht möglich.

Die Gemeinde Bomlitz verfügt weder über einen gewachsenen Ortskern, noch über einen zentralen Versorgungsbereich, der als besonders schützenswert zu betrachten wäre. Nördlich des „Ortskerns“ beginnt direkt der ausgedehnte Gewerbe- und Industriebereich, während sich westlich ein Grünzug für die Erholung in Natur und Landschaft bis zum Gemeindeteil Benefeld anschließt. Südlich befindet sich ein geschlossenes Wohnquartier für die Gemeinde. Der Ortskern von Bomlitz besitzt mit wenigen, kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben (Bäcker, Schreibwaren, Drogerie etc.) nur eine geringe Bedeutung für den Einzelhandel und ist daher nicht als zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Bomlitz zu werten.

Im Ortskern von Bomlitz können derzeit keine zusammenhängenden Flächen für den Bau eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebs bereitgestellt werden. In der Gemeinde Bomlitz ist am Standort der Walsroder Straße im südwestlichen Gemeindegebiet der einzige Lebensmittelmarkt und zusätzlich ein kleiner Baumarkt und Heimwerkerfachmarkt ansässig. Weiterhin ist für die Gemeinde die bestehende Ansiedlung eines Aldi – Marktes und eines Combi – Marktes im Ortsteil Benefeld bedeutsam.

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf dem Plangebiet dient der Modernisierung des Marktes in Hinblick auf eine Anpassung an aktuelle Kundenansprüche und eine langfristig zukunftsfähige Aufstellung und Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil Bomlitz.

Der Vorhabenstandort befindet sich in der unmittelbaren Nähe der gemeindlichen Wohngebiete und ist deshalb für einen wohnortbezogenen Nahversorgungsstandort geeignet.

Die projektierten Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind nach geltendem Planungsrecht (§ 35 BauGB – siehe Kapitel 2.3 „Bebauungspläne“) nicht zulässig.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Planung zu schaffen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

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 Kompetenzfelder 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).

Die Ziele der Landesraumordnung bilden die Grundlage zur Entwicklung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (RROP) Entwurf 2015.

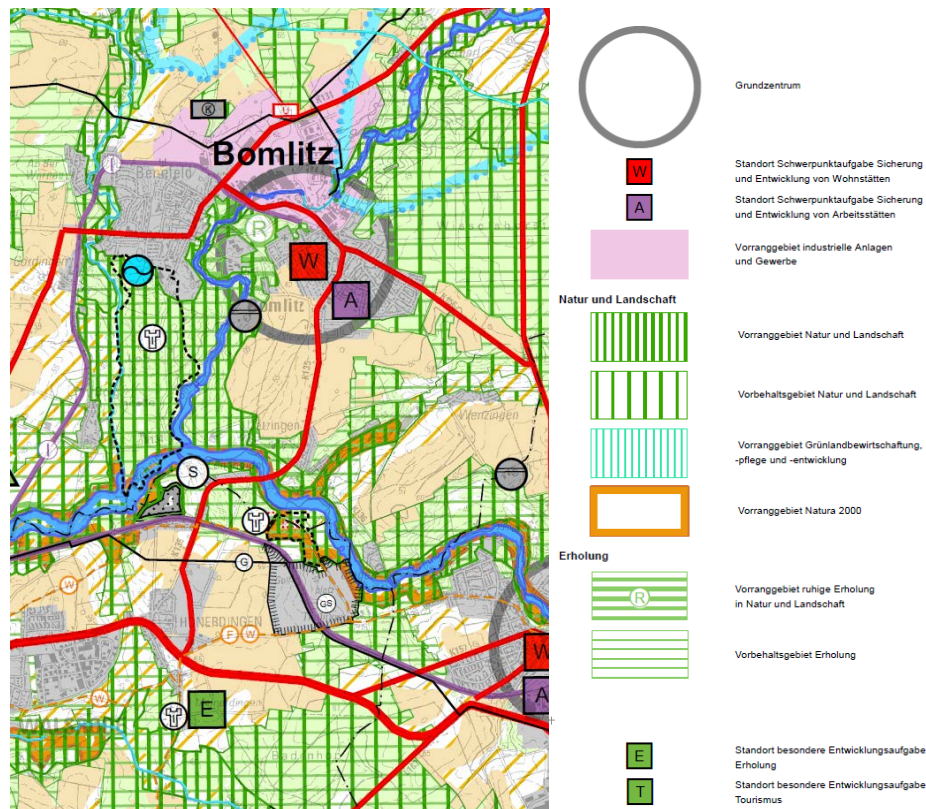
In der zeichnerischen Darstellung ist die Gemeinde Bomlitz als Grundzentrum festgelegt und zugleich als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten ausgewiesen. Da die geplanten Einzelhandelseinrichtungen zusätzliche Arbeitsplätze schaffen bzw. zum Erhalt vorhandener Arbeitsplätze beitragen, wird damit auch der raumordnerischen Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten entsprochen.

Die Walsroder Straße ist in der Karte des RROP (Entwurf 2015) als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden die vorstehenden Ziele nicht beeinträchtigt, da der Geltungsbereich durch die Straße „Fuhrenkamp“ erschlossen wird und die Leistungsfähigkeit auch bei der Vergrößerung des Verkehrsaufkommens durch den Nahversorgungsmarkt und durch den Bäcker / Cafe mit den bestehenden Kreisverkehr mit einem Durchmesser vom ca. 46 m an der Walsroder Straße störungsfrei gegeben ist. Durch sichere Querungsmöglichkeiten an den angrenzenden Straßen und durch die Schaffung angrenzenden Fuß- und Radwegen, auch im Bereich des Kreisverkehrs, wird die Verkehrssicherheit auch ohne Lichtsignalregelung erhöht.

Beeinträchtigungen des Vorranggebietes Hauptverkehrsstraße sind somit nicht zu erwarten.

Als Grundzentrum, vgl. Abschnitt 1. 2.2 03, soll die Gemeinde Bomlitz zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf sichern und entwickeln. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines zentralen Ortes ist das Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde Bomlitz. Auf dieser Basis geht die Gemeinde davon aus, dass die Bauleitplanung ihrer grundzentralen Funktionszuweisung eindeutig entspricht.



Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis Entwurf 2015 (RROP)

Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung

Im Weiteren, unter Abschnitt 2.3.03, finden sich im Landes-Raumordnungsprogramm die folgenden Regelungen für Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben. Die Regelungen zielen vor allem auf Einzelhandelsgroßprojekte ab, die jedoch im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht Zielsetzung sind. Der Begriff „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne des Landesraumordnungsprogramms, LROP, umfasst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 (3) Nr. 1-3 BauNVO inkl. Agglomerationen, die in der Gesamtbetrachtung vergleichbare raumbedeutsame Auswirkungen haben. Für großflächige Einzelhandelsvorhaben gibt das LROP 2017 für eine räumliche Steuerung fünf Ziele der Raumordnung vor (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtungsverbot).

Gemäß Verträglichkeitsgutachten der CIMA / Lübeck kann der erweiterte und verlagerte Lebensmittelmarkt als wohnortbezogener Nahversorger gemäß Raumordnung gezählt werden. Er kann trotz „zahlenseitiger“ Großflächigkeit als kleinflächig bzw. nicht-raumbedeutsam gemäß LROP gelten.

Die sogenannte Vermutungsregel der BauNVO wird durch die Ergebnisse folgender Untersuchungen widerlegt:

In dem Verträglichkeitsgutachten der CIMA / Lübeck wird die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Bäckers / Cafe's für standortverträglich erachtet. Die Verkaufsflächen und das Warensortiment wurden auf ihre Flächenproduktivität hin und auf den Bedarf der Gemeinde Bomlitz untersucht, mit dem Ergebnis das die geplante Ansiedlung das Kongruenzgebot nicht verletzt.

Das Verträglichkeitsgutachten der CIMA / Lübeck kommt zu dem Ergebnis, dass das untersuchte Vorhaben (Erweiterung und Verlagerung Netto) am Standort Fuhrenkamp keine Umsatzanteile von außerhalb der Standortgemeinde benötigt. Es ist demnach nicht zu erwarten, dass bestehende, nachbarliche Handelsbetriebe beeinträchtigt werden.

Auch hinsichtlich seiner Sortimentsstruktur ist der Lebensmittelmarkt als Betrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung einzustufen, da der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente des Gesamtvorhabens bei maximal rund 10 % liegen wird.

Im Umfeld des Vorhabens ist direkt nördlich der bedingt direkte Wohngebietsbezug, sowie in 300 Meter fußläufiger Entfernung das Bomlitzer Wohnbaugebiet „In der Barkheide“, mit insgesamt ca. 2.150 Einwohnern innerhalb des Einreichbarkeitsraumes von 10 Minuten Fußweg vorhanden. Der Vorhabenstandort verfügt über einen räumlich funktionellen Zusammenhang zu Wohngebieten und ist in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.

Das Vorhaben weist auch nach der Verlagerung einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich auf. Mehr als die Hälfte des Umsatzes (ca. 51%) wird mit Kunden generiert, die im fußläufigen Bereich (10 Minuten) leben. Bei dem fußläufigen Bereich (Einzugsgebietskarte des Vorhabens – CIMA) wurde die Erreichbarkeit in 10 Minuten straßenweise ermittelt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Walsroder Straße“ der Linie 520 ist in einer fußläufigen Distanz von rund 480 m situiert und bindet den Standort u.a an das Bomlitzer Schulzentrum, die Bomlitzer Grundschule und die Bomlitzer Ortsteile Benefeld, Uetzingen, Jarlingen und Ahrsen an. Die ÖPNV-Anbindung ist damit für den ländlichen Raum als noch befriedigend zu bewerten.

Das Verträglichkeitsgutachten der CIMA konstatiert, dass der geplante Einzelhandelsstandort auch nach einer Erweiterung auf 1.050 m² Verkaufsfläche nicht als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, sondern vielmehr im Sinne einer nicht-raumbedeutsamen Nahversorgung als atypischer Nahversorger (Ausnahmeregel i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO bzw. gemäß LROP zur wohnortbezogenen Nahversorgung) anzusehen ist.

Die Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt sind gemäß Umweltbericht durch den Neubau eines Lebensmittel-Marktes als gering einzuschätzen.

Durch die Verlagerung des Nahversorgungsmarktes verändern sich die Verkehrsbelastungen im näheren Umfeld nur unwesentlich. Die Anbindung des Standortes an die Walsroder Straße durch den leistungsfähigen Kreisverkehr ist auch bei leichter Zunahme der Verkehre gewährleistet.

Im Zuge der Planaufstellung hat die Gemeinde alternative Standorte für die Anlage eines Nahversorgungsmarktes in der Ortschaft Bomlitz geprüft.

Ein Nahversorgungsmarkt lässt sich in einer städtebaulich voll integrierten Lage wegen der fehlenden geeigneten Grundstücke in der Ortsmitte von Bomlitz nicht verwirklichen. Die Gemeinde Bomlitz verfügt weder über einen gewachsenen Ortskern, noch über einen zentralen Versorgungsbereich, der als besonders schützenswert zu betrachten wäre. Der Ortskern von Bomlitz besitzt mit wenigen, kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben (Bäcker, Schreibwaren, Drogerie etc.) nur eine geringe Bedeutung für den Einzelhandel und ist daher nicht als zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Bomlitz zu werten. Auch sind die dem Ortskern benachbarten Flächen mit Gewerbe- und Industriebetrieben, geschlossenen Wohnquartieren, sowie Grünflächen und Waldflächen, die zur Erholung in Natur und Landschaft dienen, belegt. Nördlich des „Ortskerns“ beginnt direkt der ausgedehnte Gewerbe- und Industriebereich, während sich westlich ein Grünzug für die Erholung in Natur und Landschaft bis zum Gemeindeteil Benefeld anschließt. Südlich befindet sich ein geschlossenes Wohnquartier für die Gemeinde. Hier ist die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

Die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes ist am Standort Walsroder Straße nicht möglich, da die angestrebte Flächenvergrößerung von ca. 235 m² für das Gebäude einschließlich der baurechtlich erforderlichen Einstellplätze nicht auf das vorhandene Grundstück passt. Eine Erweiterung des Grundstückes ist wegen der beiden Straßen „In der Barckheide“ und „Walsroder Straße“, wegen der Leitungsrechte auf dem nördlichen Grundstück (Gasleitung) und wegen des östlich angrenzenden Waldes nicht möglich.

Im Ortskern von Bomlitz können derzeit keine zusammenhängenden Flächen für den Bau eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebs bereitgestellt werden. In der Gemeinde Bomlitz ist am Standort der Walsroder Straße im südwestlichen Gemeindegebiet der einzige Lebensmittelmarkt und zusätzlich ein kleiner Baumarkt und Heimwerkerfachmarkt ansässig. Nur im Ortsteil Benefeld besteht die für die Gemeinde bedeutsame Ansiedlung eines Aldi – Marktes und eines Combi – Marktes. Um die Daseinsvorsorge der Bevölkerung im Ortsteil Bomlitz nachhaltig zu sichern, ist eine zeitgemäße, bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung durch den Bau eines wohnortnahen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes zu gewährleisten

Bei dem siedlungs- und infrastrukturellen Vorhaben - Neubau eines wohnortbezogenen Nahversorgers - muss grundsätzlich über die Inanspruchnahme neuer Flächen oder da die Umnutzung vorhandener Flächen entschieden werden. Der Verlust naturnaher Flächen, ein erhöhter Material- und Energieverbrauch oder auch der Anstieg verkehrsbedingter Emissionen führen zu Belastungen für die Umwelt. Entscheidungen über die Nutzung von Flächen sind daher im Umweltbericht geprüft worden.

Mit dem Zentrale-Orte-Konzept verbindet sich eine langfristig angelegte raumordnerische Steuerung von Konzentrations- und Dekonzentrationskräften im Raum und ihrer Auswirkungen auf die Siedlungs-, Versorgungs- und Infrastruktur.

Der demografische Wandel führt auch in Bomlitz zu einem Rückgang der Bevölkerungszahlen. Trotzdem muss der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben werden, im zentralen Ort sich mit Waren des täglichen Bedarfes einzudecken zu können.

Die Minimierung der Flächeninanspruchnahme kann in Bomlitz bei dem Neubau eines wohnortbezogenen Nahversorgers wegen fehlender, geeigneter Grundstücke

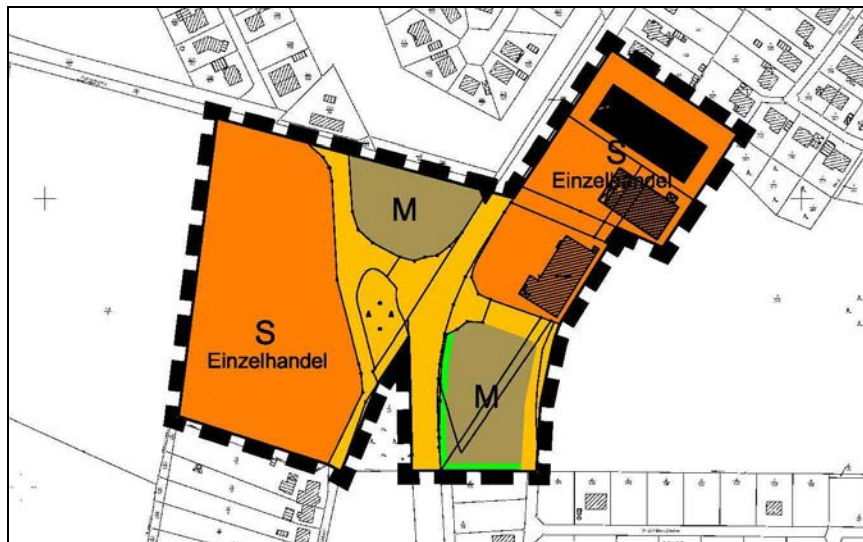
nicht durch verstärkte Innenentwicklung und die Aufbereitung und Nutzung von Brachflächen verwirklicht werden, sondern nur durch die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl für die Reduzierung der versiegelten Flächeninanspruchnahme.

Die städtebauliche Entwicklung des Neubaus eines Nahversorgers und die damit verbundene Beanspruchung von Grund und Boden haben direkte Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden mit der Festsetzung von Ausgleichsanpflanzungen und mit der Umwandlung externer Grünlandflächen berücksichtigt. Die Durchführung des Ausgleichs wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Bomlitz vereinbart werden.

Die vorliegende Planung mit der Festsetzung Sondergebiet für den Neubau eines wohnortbezogenen Nahversorgers entspricht den zeichnerischen und den beschreibenden Darstellungen des LROP und des RROP für den Landkreis Heidekreis (Entwurf 2015). Der Bebauungsplan ist entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Bomlitz ist aufgestellt und im Jahr 1979 rechtswirksam geworden. Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungsplan mehrfach geändert.



13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bomlitz

Für das Plangebiet sind die Darstellungen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Die Plangebietsfläche ist westlich der Walsroder Straße als Sonderbaufläche ‚Einzelhandel‘ dargestellt.

Damit können die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

3.3 Bebauungspläne

Für den Bereich östlich der Walsroder Straße gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 23 „Am Bomlitzer Wege II“ in der 1. Änderung. Für den sonstigen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 „Neue Schäferei-Teil II“ gelten bisher keine anderen Bebauungspläne. Diese Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB beurteilt.

4 Umweltbericht

4.1 Präambel

Aufgrund des § 2 Abs.4 BauGB ist im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Der vorliegende Umweltbericht beschreibt die ermittelten umweltrelevanten Belange, so dass im Rahmen der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens eine plausible Abwägung erfolgen kann.

4.2 Beschreibung der Planung

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 149/11 + 150/7 in der Flur 1 der Gemarkung Uetzingen und liegt am südwestlichen Rand der Ortslage von Bomlitz. Es ist nach Westen und Süden durch das in landwirtschaftlicher Nutzung befindliche Flurstück 149/12 und 150/8. Nach Norden und Osten ist es durch die Straße „Fuhrenkamp“ begrenzt. Im Süd-Osten bildet die Straße „Neue Schäferei“ die Grenze.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt: 8.500 m².

In der Gemeinde Bomlitz ist die Verlagerung und Erweiterung des derzeit noch am Standort Walsroder Straße 44 betriebenen Lebensmittelmarktes einschließlich eines Bäckers / Cafe zu einem ca. 200 m entfernten Standort an der Straße „Fuhrenkamp“ vorgesehen.

Derzeit handelt es sich beim Vorhabenstandort um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Für den Ausgleich des entstandenen Eingriffs in Natur und Landschaft werden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches auf einer privaten, landwirtschaftlich genutzten Fläche entwickelt, bzw. innerhalb des Naturraumes Lüneburger Heide Intensivgrünland in mesophiles Extensiv-Grünland umgewandelt.

Der bestehende Nahversorgungsmarkt soll von derzeit 855 m² Verkaufsfläche auf dann 1.040 m², der Backwarenkonzessionär von derzeit 26 m² (inkl. kleinem Gastrobereich) auf dann 76 m² (inkl. Gastro-/Sitzbereich) erweitert werden, sodass insgesamt ein Verkaufsflächenwachstum von 235 m² vorliegt.

4.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Planaufstellung hat die Gemeinde Standorte für die Anlage eines Nahversorgungsmarktes in der Ortschaft Bomlitz geprüft.

Ein Nahversorgungsmarkt lässt sich in einer städtebaulich voll integrierten Lage wegen der fehlenden geeigneten Grundstücke in der Ortsmitte von Bomlitz nicht verwirklichen. Wie in Kapitel 2 beschrieben sind auch die dem Ortskern benachbarten Flächen mit Gewerbe- und Industriebetrieben, geschlossenen Wohnquartieren, sowie Grünflächen und Waldflächen, die zur Erholung in Natur und Landschaft dienen, belegt. Auch hier ist die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

Das geplante Vorhabengebiet kann aus Sicht der Gemeinde als wohnortnaher Standort eingestuft werden.

Entscheidend für die Wahl des Standortes war dabei insbesondere der schon bestehende Einzelhandelsstandort, die unmittelbare Nähe zu Wohngebieten, die Flächenverfügbarkeit, die Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs, sowie die gute verkehrliche Anbindung, die nicht zu einer übermäßigen Belastung bestehender Wohngebiete mit Durchgangsverkehren führt.

Bei Verzicht auf diese Planung ist eine ausreichende Grundversorgung der Bürger in der Gemeinde Bomlitz nicht gegeben. Notwendige Eigenentwicklungsmaßnahmen für den Nahversorgungsmarkt wären an anderer Stelle des Ortsrandes vorzunehmen.

4.4 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Neben den in Kapitel 1 genannten Gesetzen und Verordnungen sind folgende Belange ab der Hierarchiestufe Regionalplanung berücksichtigt:

4.4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis Entwurf 2015 (RROP)

Die Berücksichtigung der Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms wird in Kapitel 2 ausführlich dargestellt.

4.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Betrachtung der Vorgaben durch den Flächennutzungsplan ist unter Kapitel 2 behandelt.

4.4.3 Fachgesetze, Normen, Richtlinien und Gutachten

Die nachfolgende Aufstellung gibt einen Überblick über die einschlägigen Fachgesetze, Normen und Richtlinien, die bei der Planung, wie insbesondere in den Kapiteln 4.5.3 - Boden, 4.5.4 – Wasser, 4.5.5 – Klima, 4.5.6 – Lärm und in der Begründung der Festsetzungen – Kapitel 5.1 bis 5.7 - dargelegt, sowie in der Grünordnung berücksichtigt worden sind:

Baugesetzbuch

Bundesimmissionsschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz

Bundesartenschutzverordnung

Niedersächsisches Naturschutzgesetz

Wasserhaushaltsgesetz

Bundesbodenschutzgesetz

Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung

4.5 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Gegenstand der Umweltprüfung sind nach Maßgabe des Gesetzes die für den Betrachtungsraum und das Planvorhaben planungs- und abwägungserheblichen Umweltbelange. Der Betrachtungsraum für die Umweltprüfung geht über den formalen Plangeltungsbereich hinaus, soweit räumlich – funktionale Beziehungen dies erfordern.

Spezielle Untersuchungen sind für das Plangebiet im Bereich Boden und Grünordnung durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in folgenden Gutachten und Berichten dargestellt:

„Baugrunduntersuchung für die Errichtung eines Einkaufszentrum in Bomlitz“, Dr. Elzner & Partner, Halberstadt 2010.

Im Bereich „Boden“ sind die Grundlagen des Bodenaufbaus, der Tragfähigkeit und die Eigenschaften für die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet vom Consultingbüro Dr. Elzner & Partner durch Rammkernsondierungen und Laboruntersuchungen bestimmt worden.

Im grünordnerischen Teil ist als Grundlage für die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange sowie für die Formulierung grünordnerischer Festsetzungsvorschläge eine Bestandsanalyse mit Biotoptypenkartierung durchgeführt worden. Für die Beurteilung des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung wird der derzeitige Landschaftszustand mit dem Planzustand verglichen. Auf der Basis der Berechnungsgrundlage für Ausgleichsmaßnahmen des Niedersächsischen Städtetages (2006) wird die Bemessung der Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen erstellt.

Schalltechnische Untersuchung zu einem Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Backshop in Bomlitz, LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg 2014.

Im Bereich „Lärm“ sind die Einwirkungen der zu erwartenden Geräuschimmission durch die geplante Nutzung der Einzelhandelsbetriebe auf die benachbarten, schutzwürdigen Bauflächen durch die Gutachter der LÄRMKONTOR GmbH untersucht worden.

Für den Betriebsbereich der DOW Anlagengesellschaft in Bomlitz ist ein Gutachten zur Ermittlung eines angemessenen Sicherheitsabstandes zur Umsetzung von § 50 BImSchG gemäß KAS-18, von der Inherent Solutions Consult GmbH & Co.KG, Hannover am 08.07.2018 erstellt worden, das als Vorabzug vorliegt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im vorliegenden Umweltbericht dargestellt. Er ist im weiteren Verfahren unter Auswertung gegebenenfalls neuer Erkenntnisse fort zu schreiben.

Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

Die Funktionen und Ausprägungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Klima, Orts- und Landschaftsbild sind in der Biotoptypenbewertung und der Eingriffs- / Ausgleichsbewertung berücksichtigt.

4.5.1 Mensch und Gesundheit

Der Plangeltungsbereich liegt im südlichen Gemeindegebiet zwischen drei Wohngebieten. Die Übergänge zwischen Wohnbereichen und gewerblichen Bereichen sind mit Gehölzstreifen, Wald oder Biotopflächen gestaltet. Auf dem Plangebiet westlich der Walsroder Straße wird intensive Ackerlandnutzung betrieben. Der Bereich hat für die Naherholung eine untergeordnete Bedeutung. Beim landwirtschaftlich genutzten Bereich bestehen Vorbelastungen durch temporäre Geruchsimmissionen durch Düngung und Pflanzenschutzmittel etc.

Bei der Art der geplanten Nutzung als Sondergebiet sind grundsätzlich keine Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohngebiete zu erwarten. Der Verzicht auf die Umsetzung dieser Planungen bedeutet einerseits für die betroffenen Bereiche die Beibehaltung der gegenwärtigen vergleichsweise positiven Situation, andererseits bleiben die Belastungen für Mensch und Gesundheit entlang der derzeit als Hauptverkehrsstrassen genutzten Straßenzüge bestehen.

Im Hinblick auf den Aspekt Gesundheit sind insbesondere mögliche Lärmbelastigungen durch Straßenverkehrslärm zu nennen. Aufgrund der zu erwartenden geringen zusätzlichen Verkehrsmengen ist eine Beeinträchtigungszunahme der Bewohner von Bomlitz durch Lärm nicht zu erwarten.

4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Im Planungsbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 0,85 ha, kommt im Wesentlichen nur der Biotoptyp „bewirtschafteter Sandacker“ vor. In der vergangenen Vegetationsperiode wurde der Acker landwirtschaftlich intensiv genutzt (Wintergetreide). Schützenswerte floristische Arten wurden hier nicht entdeckt. Eine faunistische Bestandaufnahme wurde nicht durchgeführt. Die Fläche hat nur eine geringe Bedeutung für Flora und Fauna. Die Pflanzen- und Tierwelt ist durch die bestehende gewerbliche Nutzung und landwirtschaftliche Nutzung überformt, ihr natürliches Vorkommen so gut wie verdrängt. Mit Blick auf den Naturhaushalt ist der Wert der Flächen infolgedessen als gering bis mittel einzustufen.

Bezüglich des Landschaftsbildes enthalten weder die Siedlungsstruktur, noch die Ackerflur in seiner heutigen Ausbildung, bedeutsame Elemente. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen dominieren, die Landschaft wirkt monoton.

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Region Südheide, im Naturraum der Fallingbosteler Lehmplatten.

FFH – Gebiete oder Naturschutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen.

Vernetzungsstrukturen zu den anschließenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch den ausgeräumten Landschaftsabschnitt nur eingeschränkt gegeben.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre von einer Beibehaltung der bebauten, bzw. landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Die Lebensraumbedeutung für die wildlebenden Pflanzen und Tiere wäre weiterhin als stark eingeschränkt anzunehmen.

Bei Durchführung der Planung gehen im Plangebiet voraussichtlich durch Versiegelung und Bebauung insgesamt ca. max. 0,638 ha Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Betroffen sind Flächen, die aufgrund der intensiven Nutzung und Strukturarmut überwiegend von geringer bis mittlerer Lebensraumbedeutung sind. Auf dem unveränderten Biotoptyp Strauch – Baumhecke am Kreisel und auf dem im Plangebiet entstehenden zum Teil intensiven Grünflächen können die Lebensraumfunktionen für die meisten Arten erhalten werden; insgesamt ist jedoch eine Verschiebung hin zu Arten des Siedlungsraums zu erwarten. Im Bereich der naturnah gestalteten Anpflanzungsflächen ist eine Verbesserung der Lebensraumfunktionen zu erwarten. Die Grün- und Freiflächen tragen damit zum Ausgleich der Eingriffsfolgen bei. Durch die Herstellung erlebniswirksamer Grünflächen werden Grünstrukturen verbessert und die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, sowie des Landschaftserlebens minimiert.

4.5.3 Faunistische Potenzialabschätzung

Durch 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,

Fledermausarten: Es ist anzunehmen, dass der Bereich keine potenzielle Bedeutung als Jagdrevier für die streng geschützten Fledermausarten, wie Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus, hat. Da lineare Gehölzstrukturen (Strauchhecken, Baumreihen usw.), die als Orientierungshilfe und Leitstruktur bei der Jagd nach Insekten genutzt werden, im Plangebiet fehlen, kann eine intensive Nutzung des Bereiches als Nahrungsraum ausgeschlossen werden. Auch Tagesverstecke sind aufgrund fehlender Strukturen nicht vorhanden. Aufgrund einer fehlenden Bedeutung des Gebietes für potenziell vorkommende Fledermausarten ist eine Beeinträchtigung für diese gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.

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, Grünfink, Haussperling, Singdrossel, Star, Elster, Rabenkrähe, Mäusebussard. Dem Plangebiet kommt als strukturarmer Ackerfläche mit schmalen, angrenzenden Randstreifen in unmittelbarer Siedlungsnähe keine Funktion als Brut habitat zu.

Für das Vorhabengebiet sind wegen ungünstigen Habitatstrukturen durch die intensive Agarnutzung und wegen des Fehlens von extensiv genutzten Randstreifen oder Bracheflächen keine größeren Populationen der Offenlandarten, wie Feldlerche, Kiebitz, oder Rebhuhn zu erwarten, sondern höchstens Einzelreviere. Im Vergleich zu großräumig offenen Extensiv- Grünlandhabitaten und Brachen ist im Vorhabengebiet von relativ geringen Siedlungsdichten und auch durch die intensive Ackernutzung bedingten geringen Reproduktionsraten auszugehen.

Die Avifauna verliert durch die Planung keine bedeutenden Lebensraumbestandteile. 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.

4.5.4 Boden

Der Boden im Plangebiet besteht aus anthropogen überprägtem, intensiv ackerbau-lich genutztem Boden. Als Bodentyp befindet sich im Bereich Bomlitz anlehmiger Sand einer geringen bis mittleren Leistungsfähigkeit. Der Diluvialboden besitzt eine Bodenzahl von 33 und eine Ackerzahl von 36.

Das Bodenprofil besteht im westlichen Plangebiet aus einer 30 cm mächtigen Oberbodenschicht aus einer humosen Lößauflage. Darunter befinden sich schwach schluffige Feinsande der Grundmoränenablagerungen des Drenthe – Stadiums.

Die Deckschichten aus glazialen Lockersedimenten der Elster- und Saaleeiszeit sind in einer Mächtigkeit von durchschnittlich 70 m vorhanden. Die angetroffenen Bodenklassen sind nach DIN 18300: Klasse 3-4 Feinsand, schluffig.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist im gesamten Plangebiet prinzipiell in unterschiedlich schluffigen Feinsandschichten gemäß ATV – A 138 möglich.

Relevante Belastungen des Bodens innerhalb des Änderungsbereichs bestehen nach bisher vorliegenden Erkenntnissen nicht. Wegen der bisherigen landwirtschaftlichen Vornutzung bestehen auch keine entsprechenden Verdachtsmomente.

Die geprüften Bodenproben entsprechen der LAGA – Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Verwertungsklasse Z 0. Die Bodenproben waren zum Zeitpunkt der Untersuchung naturbelassen und wiesen keine organoleptischen Auffälligkeiten auf. Das Material ist unter Beachtung der begrenzten Wiederverdichtung wiedereinbaubar. Im Altlastenkataster sind keine Eintragungen für das Plangebiet vorgenommen.

Bodendenkmäler oder andere seltene Bodenformen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Aufgrund der vorliegenden Informationen zum Schutzgut Boden kann von einer allgemeinen Bedeutung im Plangebiet ausgegangen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen beibehalten. Die natürlichen Bodenfunktionen würden nicht verändert werden.

Mit Realisierung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Siedlungsentwicklung westlich der Walsroder Straße entstehen versiegelte und überbaute Flächen in einer Größenordnung von ca. max. 0,638 ha. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen auf diesen Flächen vollständig und dauerhaft verloren. Betroffen sind Böden mit stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit.

Es ist für das Schutzgut Boden festzustellen, dass auch unter Berücksichtigung der minimierenden Wirkung durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Bodennutzung und Herstellung von naturnah gestalteten Grün- und Freiflächen im Plangebiet die erheblichen Eingriffe ausgeglichen werden.

4.5.5 Wasser

Ständig Oberflächenwasser führende Gewässer und Gräben kommen im Plangebiet nicht vor.

Das örtliche Grundwasser wurde bei der Bodenuntersuchung mit einer Endteufe von 5,10 m unter Geländeoberkante nicht angeschnitten. Es wird vermutlich erst in 10 bis 15 m Tiefe unter Gelände angetroffen.

Das Grundwasserschutzpotential ist als gering einzustufen. Die Abdeckung des Grundwasserleiters liegt bei <5,00 m. Gleichzeitig liegt die Grundwasserneubildungsrate mit zwischen 250 und 350 mm/a relativ hoch.

Aufgrund der vorliegenden Informationen zum Schutzgut Wasser kann von einer allgemeinen Bedeutung im Plangebiet ausgegangen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bereits bebauten Flächen und die Flächen unter Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung in ihrem derzeitigen Zustand verbleiben. Die Umweltsituation im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wäre daher sowohl unter qualitativen als auch quantitativen Aspekten im Wesentlichen unverändert anzunehmen.

Bei Durchführung der Planung im westlichen Plangebiet gehen durch die Bebauung und Versiegelung ca. max. 0,638 ha bisher offene Bodenflächen mit ihren Funktionen für den örtlichen Wasserhaushalt verloren. Dies bedeutet eine weitere Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Die Versickerung von Niederschlagswasser von den Straßenoberflächen und den Gebäudedachflächen kann hier gegensteuern werden. Für eine Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen.

Für das Schutzgut Wasser ist festzustellen, dass die Eingriffsfolgen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung in qualitativer wie auch quantitativer Hinsicht weitgehend minimiert werden können.

4.5.6 Klima, Luft

Das Plangebiet liegt nicht in der Hauptwindrichtung zur Ortslage. Eine klimatisch bedeutsame Wirksamkeit der Fläche ist nicht erkennbar. Die Leistungsfähigkeit für den Teilaspekt Klima/Luft wird für die derzeitigen Ackerflächen im Plangebiet, die als Ausgleichsräume wirken, als mäßig eingeschränkt eingeschätzt. Im Bereich der angrenzenden Siedlung besteht eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit (Ortsrandklima). Als Belastung können Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen (Gerüche, Stäube, Verwehungen von Spritz- und Düngemitteln) auftreten.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine deutliche Veränderung der Umweltsituation für die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten, da die bestehenden Nutzungen und Belastungsfaktoren im Wesentlichen unverändert bestehen bleiben würden.

Bei Durchführung der Planung geht die Funktion als klimatischer Ausgleichsraum auf bebauten oder versiegelten Flächen vollständig verloren. Dieser Funktionsverlust ist im Plangebiet in einer Größenordnung von ca. max. 0,638 ha zu erwarten. Auf den Freiflächen im Plangebiet (Grün- und Anpflanzungsflächen) bleiben die klimaökologischen Funktionen im Wesentlichen erhalten, bzw. werden durch die erweiterte Grünstruktur verbessert. Die zu erwartenden kleinklimatischen Veränderungen spiegeln sich in einer lokalen Erhöhung der Temperaturen und einer Verringerung der relativen Luftfeuchte wider. Das Siedlungsgebiet wird sich, wie die bestehende Ortslage von Bomlitz, dann als klimatischer Übergangsraum darstellen. Lufthygienisch ist eine allgemeine Belastung durch Hausbrand (Heizungsanlagen) und vermehrten motorisierten Verkehr zu erwarten.

Zusammenfassend werden die mit der Durchführung der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft unter Berücksichtigung der minimierenden Wirkung von Grün- und Freiflächen als nicht erheblich eingestuft.

4.5.7 Störfallrelevante Betriebe

In der Nachbarschaft des Plangebietes für den Lebensmittelmarkt befindet sich das Werk Kiebitzort der Dow Deutschland Anlagengesellschaft mbH (Industriepark Walsrode). Hierbei handelt es sich um einen Betriebsbereich der oberen Klasse gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit § 2 Nr. 2 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) – Störfallrelevanter Betrieb.

Als Schutzobjekt im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG hat das geplante Vorhaben einen angemessenen Sicherheitsabstand zur südlichen Grenze des Industrieparks mit dem Werk Kiebitzort einzuhalten.

Der Vorabzug des Gutachtes zur Ermittlung eines angemessenen Sicherheitsabstandes für den Betriebsbereich der DOW Anlagengesellschaft in Bomlitz ist von der Inherent Solutions Consult GmbH & Co.KG, Hannover am 08.07.2018 erstellt worden.

Im Gutachten wird ein Sicherheitsabstand von 210 m zum Werk Kiebitzort als angemessen empfohlen. Der genannte Abstand zwischen dem Werk Kiebitzort und dem Plangebiet beträgt ca. 1.500 m und überschreitet damit den empfohlenen Sicherheitsabstand erheblich.

4.5.8 Lärm

Im Plangebiet befinden sich derzeit Ackerflächen. Die derzeitigen Lärmauswirkungen durch das Plangebiet (z. B. während der Ernte) sind als gering zu bewerten.

Das Plangebiet befindet sich im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Visselhövede und in einer Emissionsschutzzone. Der Truppenübungsplatz (TrÜbPI) Bergen liegt etwa 6500 m vom Plangebiet entfernt. Das bedeutet, dass durch den militärischen Übungsbetrieb mit Lärm und Abgasemissionen zu rechnen ist. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf dem Truppenübungsplatz ausgehenden Emissionen beziehen nicht anerkannt werden können.

Wird die Planung nicht durchgeführt, so sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

Bei Durchführung der Planung werden gemäß Schallgutachten die schalltechnischen Orientierungswerte bei den benachbarten Bestandswohngebäuden unter Berücksichtigung der Öffnungszeit von 7:00 bis 21:30 Uhr und der Anlieferung im Tagzeitraum eingehalten, bzw. unterschritten. Schalltechnische Maßnahmen, wie Lärmschutzwände etc., sind nicht vorzusehen. Hierzu sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu treffen.

In der Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr kann eine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß Schallgutachten nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wird die Anlieferung in der Nachtzeit ausgeschlossen.

4.5.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne ausgewiesener Kultur- oder Bodendenkmale sind nicht ausgewiesen.

Sollten im Planungsgebiet Bodendenkmale auftreten, wird die zuständige Denkmalbehörde den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

4.5.10 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Innerhalb des bestehenden Beziehungsgeflechts zwischen den Schutzgütern können Auswirkungen, die ein Vorhaben auf zunächst ein Schutzgut ausübt, auf die anderen weiterwirken. Es kann zur Verkettung und Steigerung von Auswirkungen kommen. Deswegen sind die Schutzgüter nicht nur einzeln, sondern im Zusammenspiel der vielen Wechselwirkungen zu betrachten. Die Inanspruchnahme der Ackerflächen für die Bebauung führt zu einer Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen. Die Versiegelung hat Folgewirkungen auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, sowie auf die hier vorkommenden Tier- und Pflanzenarten. Eine erhebliche Verstärkung der Umweltauswirkungen durch negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

4.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§§ 1 und 1a BauGB) bei einer Planaufstellung zu berücksichtigenden Vorschriften zum Umweltschutz sind im vorliegenden Bebauungsplan mit folgenden Ergebnissen angewendet worden:

4.6.1 Aufarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit dem BNatSchG)

In Kapitel 4.5 sind die mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt (mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen) und Landschaftsbild dargestellt und bewertet worden. Besonders schwerwiegend ist dabei die Bebauung/ Versiegelung bisher offener Bodenflächen mit dem vollständigen Funktionsverlust für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes. Aus der Prognose der Umweltauswirkungen geht hervor, dass durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 BNatSchG vorbereitet werden, so dass im Bauleitplanverfahren über Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen zu entscheiden ist. Die Maßnahmen werden nach planungsrechtlicher Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt.

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen

- Beschränkung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks im Sondergebiet auf ein geringeres als das nach § 17 BauNVO zulässige Maß
- Vermeidung von Eingriffen insbesondere für die Schutzgüter Boden Wasser, Klima/Luft und Tiere/Pflanzen
- Durchgrünung des Baugebietes, insbesondere durch Gehölzpflanzungen und sonstige Begrünung in den Grünflächen

Die naturnahe Gestaltung der Ausgleichsflächen im Plangebiet stellt gegenüber dem Bestand eine erhebliche ökologische Aufwertung durch Nutzungsaufgabe und Erhöhung der Standortvielfalt / Lebensraumbedingungen für Pflanzen und Tiere dar.

- Vermeidung, Minimierung und Teilausgleich von Eingriffsfolgen von Versiegelung/Bebauung für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes
- Baugebietsbezogene Regenwasserversickerung der Dachflächen der Gebäude, sowie sonstiger Verkehrsflächen im Plangebiet.
- Minimierung der Eingriffsfolgen für das Landschaftsbild
- Schaffung von Ausgleichsflächen als Vernetzung des Baugebietes mit der Landschaft und der vorhandenen Bebauung

Alle genannten Maßnahmen wirken sich durch ihren Beitrag zum Erhalt einer gesunden Umwelt und durch Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes positiv auch auf den Menschen aus.

b) Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Grundlage der für den Planbereich ermittelten Wertigkeiten von Natur und Landschaft und des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes wurde eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durchgeführt. Die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können durch die oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung gemindert bzw. durch Aufwertung im Bereich der Grünflächen kompensiert werden. Im Wesentlichen resultiert dies aus dem Eingriff in den Boden.

Es werden ca. 0,638 ha ehemalige landwirtschaftliche Fläche des westlichen Plangebietes, hauptsächlich mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt versiegelt. Da Boden nicht vermehrbar ist, sind Bodenverluste direkt nur durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgleichbar. Dem Verlust von Bodenfunktionen kann jedoch die Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Klimafunktion, Funktion für den Wasserhaushalt) durch Extensivierungsmaßnahmen, Begrünungen usw. auf den Grünflächen mit Anpflanzungsfestsetzungen als Ausgleichsflächen gegenübergestellt werden.

Durch Nutzungsaufgabe, Extensivierung und Pflanzmaßnahmen werden die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt. Es treten Verbesserungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ein. Durch die Herstellung standorttypischer Biotope tritt eine Aufwertung der Lebensraumfunktionen für Pflanzen/Tiere ein. Diese Maßnahmen führen gleichzeitig zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes. Durch Nutzungsaufgabe der landwirtschaftlichen Flächen und gleichzeitiger Aufforstung der Grünflächen kann ein funktions- und wertgleicher Ausgleich erzielt werden.

c) Beurteilung des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild abschließend wie folgt zu bewerten:

- Den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch den mit Versiegelung/Bebauung einhergehenden Lebensraumverlust stehen Begrünungsmaßnahmen auf den Grünflächen und Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen gegenüber, mit denen eine Aufwertung der aktuellen Lebensraumfunktionen verbunden ist. Mit den festgesetzten Maßnahmen können der Verlust bzw. die Beeinträchtigung von Lebensraumfunktionen in geeigneter Weise ausgeglichen werden.
- Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbar, Bodenverluste durch Versiegelung und Bebauung sind insofern im Rahmen dieser Planung nicht ausgleichbar. Der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt daher besondere Bedeutung zu. Dem Verlust der Bodenfunktionen unter den bebauten/versiegelten Flächen steht die Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen auf Grünflächen entgegen. Insgesamt können die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden damit auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.
- Eingriffe in das Schutzgut Wasser resultieren insbesondere aus der Versiegelung/Bebauung offener Bodenflächen mit Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt (Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung, erhöhter Oberflächenwasserabfluss). Durch die Aufgabe / Extensivierung bestehender Nutzungen auf Grünflächen kann dort das Grundwasserneubildungspotential quantitativ erhalten und unter qualitativen Gesichtspunkten (Ausschluss stofflicher Belastungen) verbessert werden.

Durch die Versickerung des Regenwassers kann die Grundwasserneubildung vermehrt werden. Es ist daher zu erwarten, dass mit den vorgesehenen Maßnahmen auch die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser auf ein insgesamt unerhebliches Maß reduziert werden können.

- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft können durch den Erhalt und die Entwicklung klima- und lufthygienisch wirksamer Freiflächen im Baugebiet auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.
- Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Sinne der Eingriffsregelungen als ausgeglichen einzustufen, da eine landschafts- und situationsgerechte Neugestaltung erfolgt (landschaftliche Einbindung des Baugebietes durch gestaltete Grünflächen).
- Mit Umsetzung der zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sowie der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Baugebiet sind die durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben im Sinne der Eingriffsregelung als ausgeglichen einzustufen.

4.6.2 Vermeidung von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr.7 c BauGB)

Aufgrund der zu erwartenden geringen Steigerung des Verkehrsaufkommens ist eine Beeinträchtigung der Bewohner von Bomlitz durch Lärm nicht zu erwarten.

4.6.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Die bei den vorgesehenen Maßnahmen gegebenenfalls anfallenden Abfälle sind unter Beachtung der abfallrechtlichen Gesetzgebung, insbesondere unter Beachtung des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen –Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz- und des Niedersächsischen Abfallgesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu entsorgen.

4.6.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Die wirksame Durchgrünung des Baugebietes, insbesondere durch die Gehölzpflanzungen an den Grenzen des Sondergebietes sorgt für eine lufthygienische Verbesserung.

4.6.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung (§ 1 Abs.6 Nr. f BauGB)

Ein Nah- oder Fernwärmenetz steht in Bomlitz nicht zu Verfügung.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die die Errichtung von Solaranlagen, Geothermie, begrünten Dächern und die Verwendung der Passivbauweise behindern würden.

4.6.6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 S.1 BauGB)

Soweit es im Sondergebiet möglich ist, wird durch die Planung ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt. Hier sind insbesondere eine rationelle und sparsame Erschließung und eine geringe zulässige Grundflächenzahl zu nennen.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei sind alle Behörden verpflichtet, die Gemeinde über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige, Auswirkungen auf die Umwelt zu informieren. Bei der Überwachung wird auf die bereits vorhandenen Überwachungsstrukturen zurückgegriffen. Ein Bedarf für ein darüber hinausgehendes Monitoring ist beim Bebauungsplan „Neue Schäferei-Teil II“ in Bomlitz zurzeit nicht erkennbar.

4.8 Zusammenfassung

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Schäferei - Teil II“ handelt es sich um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Sondergebiets für den Neubau eines Nahversorgungsmarktes für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände weiterhin intensiv als Ackerland bewirtschaftet werden. Die Durchlässigkeit des Bodens und damit die Grundwasserneubildung blieben unbeeinträchtigt. Die Bedeutung der Ackerflächen als Lebensraum für die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten wäre unverändert.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit diesem Bebauungsplan vorbereitet werden, ist der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Aufgrund der Erweiterung der Bebauung sind eine neue Prägung des Landschaftsbildes in der angrenzenden Ortslage und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht (Kapitel 4.6) dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Unter anderem sind dies:

- Beschränkung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke auf ein zum Teil geringeres als das nach § 17 BauNVO zulässige Maß
- Durchgrünung des Baugebietes, insbesondere durch festgesetzte Gehölzpflanzungen und sonstige Begrünung
- Regenwasserversickerung

- landschaftliche Einbindung des Baugebietes durch die private Anpflanzungsfläche, Anbindung des Gebietes an die Ortslage

Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der verbleibenden erheblichen Eingriffsregelungen sind wie folgt geplant:

- Große Ausgleichsflächen im Baugebiet als Übergang zur Ortslage und zur freien Landschaft
- Gehölzpflanzungen als Leitfunktion für das Landschaftsbild und für die Entwicklung des Naturhaushaltes für Fauna und Flora im Plangebiet
- Begrünung einer bisher landwirtschaftlich genutzten, privaten Fläche und Umwandlung von Intensivgrünland in mesophiles Extensiv-Grünland innerhalb des Naturraumes Lüneburger Heide.

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen des Ackerlandes durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles ‚Sondergebiet‘ unvermeidbar.

Ein über die vorhandenen Überwachungsstrukturen hinausgehender Bedarf für die Umweltüberwachung („Monitoring“) ist für diesen Bebauungsplan zurzeit nicht erkennbar

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Sonstige Sondergebiet SO

SO 1 „Einzelhandel - Nahversorgung“ und

SO 2 „Einzelhandel – Bäcker / Cafe“

Planerisches Ziel ist die Sicherung der Baufläche für einen Nahversorgungsmarkt für die verbrauchernahe Versorgung der Gemeinde und für einen Bäcker / Cafe. Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung des bestehenden örtlichen Nutzungsgefüges werden für das Plangebiet zwei Sondergebiete „Einzelhandel - Nahversorgung“ und „Einzelhandel – Bäcker / Cafe“ festgesetzt.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sollen die Errichtung eines Lebensmittel - Einzelhandelsgeschäftes und die Errichtung eines Bäckers / Cafe zugelassen werden, um, entsprechend dem Verträglichkeitsgutachten des Gutachters CIMA, der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Bomlitz gerecht zu werden.

Die Obergrenzen der Verkaufsflächen werden entsprechend der Vorgaben im Verträglichkeitsgutachten im Verhältnis zu den Grundstücksflächen der Sondergebieten mit einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,14 für den Nahversorgungsmarkt im SO 1 - Gebiet, sowie mit einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) von 0,19 für den Bäcker / Cafe im SO 2 – Gebiet festgesetzt.

Damit liegen bei Anrechnung der Sondergebietsfläche SO 1 mit 8.007 m² die maximale Verkaufsfläche für den Nahversorgungsmarkt bei ca. 1.121 m², sowie bei Anrechnung der Sondergebietsfläche SO 2 mit 458 m² die maximale Verkaufsfläche für den Bäcker / Cafe bei ca. 87 m².

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die zukünftige Bebauung städtebaulich sinnvoll in die Umgebung zu integrieren, orientieren sich im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen an der benachbarten Bebauung. Der Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche an der mittleren Stelle des Einfahrtsbereiches.

Für das Sondergebiet SO „Einzelhandel - Nahversorgung“ wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl GRZ von 0,5 festgesetzt. Diese Zahl ist bewusst gering gehalten worden, um die Ausnutzung und damit die zulässige Bodenversiegelung zu minimieren. Wie im § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehen darf die Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie durch die Grundflächen von Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Die Angemessenheit der Gebäudeform wird im Sondergebiet mit der Festsetzung der Gebäudehöhe von maximal 9,50 m über dem definierten Bezugspunkt erreicht. Im Sondergebiet ist nur ein Vollgeschoß zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe darf von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, überschritten werden. Mit diesen Festsetzungen fügt sich die geplante Bebauung im Höhenprofil in die bestehende Umgebung ein.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Einfriedungen

Die überbaubaren Flächen sind großzügig dimensioniert, um eine weitgehende Freiheit in der Ausrichtung und der Größe der Baukörper zu erhalten. Bei der Planung der Baugrenzen ist der Mindestgrenzabstand von 3,00 m berücksichtigt worden. Die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Regel mit ca. 5,00 m festgesetzt worden. Die tatsächlich bebaubare Fläche ergibt sich aus der Höhe der tatsächlichen Bebauung und den vorgeschriebenen Grenzabständen.

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Überschreitung der normalen Gebäudelängen von 50 m auf maximal 70 m ist erforderlich, da die großflächigen Nahversorgungsmärkte in der Regel eine größere Längsausdehnung als 50 m benötigen. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

An öffentlichen Straßenflächen angrenzende Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Straßenfläche zulässig, um die Sichtbeziehung zwischen Grundstück und öffentlicher Straße nicht zu behindern. Im Vorhaben sind derzeit keine straßenseitigen Einfriedungen geplant. An den Außenseiten der Anpflanzungsflächen sind Einfriedungen unzulässig, damit diese Flächen für die Fauna nutzbar bleiben. An den Innenseiten können Zäune errichtet werden.

5.4 Werbeanlagen

Um das Landschaftsbild bei der Ortseinfahrt angemessen zu gestalten, werden im Geltungsbereich Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Gleichzeitig darf die Höhe für selbständig stehende Werbeanlagen einschließlich der Befestigungsanlagen die Höhe von 7,0 m über der öffentlichen Straße nicht überschreiten. An den Gebäuden wird die Höhe für Werbeanlagen auf 8,5 m beschränkt.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich ist durch die Straße „Fuhrenkamp“ voll erschlossen. Als Zubringer dient der leistungsfähige Kreisverkehr mit einem Durchmesser vom ca. 46 m an der Walsroder Straße. Die Vergrößerung des Verkehrsaufkommens durch den Nahversorgungsmarkt und durch den Bäcker / Café kann wegen der bestehenden Kreisverkehrsanlage auch ohne Lichtsignalregelung durch die bestehende Straße „Fuhrenkamp“ aufgenommen werden.

Aus verkehrlicher Sicht ist die sichere Anbindung für Fußgänger an das Plangebiet zu ergänzen. Die Anbindung des Wohngebietes „In der Barkheide“ wird bis zur Walsroder Straße verlängert. Die beiden Fahrbahnteiler in der Walsroder Straße – Nord und im Fuhrenkamp werden als Querunginseln umgestaltet. Auf der Kreisel - Nordseite werden die Querungen durch einen Gehweg verbunden. Auf der Südseite des Fuhrenkamp ist ein Gehweg entlang des Plangebietes vorgesehen, der mit der Querung in Richtung Drosselkamp außerhalb des Kurvenbereiches endet.

Im weiteren Verlauf besitzt der Fuhrenkamp bereits einen Gehweg auf der Nordseite. Die fußläufige Querung des Fuhrenkamp ist wegen des geringen Verkehrs im geplanten Abschnitt in der Nähe des Drosselkamp ohne weitere Maßnahmen möglich.

Die Auswirkungen der Planung auf das bestehende Verkehrssystem werden als gering beurteilt.

Private Verkehrsflächen

Art und Umfang der inneren Grundstückerschließung werden vom Grundstückseigentümer oder vom Vorhabenträger geplant und durchgeführt. Deshalb gibt es keine Festsetzungen zur Ausgestaltung der Privaterschließung.

Vom Vorhabenträger ist vorgesehen, den Nahversorgungsmarkt mit ca. 7,00 bis 9,00 m breiten, internen Fahrgassen zu erschließen. Die Fahrbahnen werden ausreichend tragfähig befestigt, so dass Ver- und Entsorgungsfahrzeuge das Plangebiet vorschriftsmäßig befahren können. Gleichzeitig wird eine freie Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m sichergestellt.

Für die Kunden des Nahversorgungsmarktes sind in ausreichender Anzahl Einstellplätze für Pkws und Fahrräder vorgesehen. Sie befinden sich jeweils im straßenseitigen Grundstücksbereich, um die Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung möglichst gering zu halten. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Der Öffentliche Personennahverkehr wird durch die VNN – Verkehrsgemeinschaft Nordost - Niedersachsen, Linie 520 Walsroder Bahnhof – Löverschen gesichert. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Walsroder Straße“ befindet sich in ca. 450 m Entfernung vom Plangebiet.

Bei der Linie 520 werden derzeit 10 - 11 Busverbindungen pro Tag angeboten. Die ÖPNV-Anbindung ist damit für den ländlichen Raum als noch befriedigend zu bewerten. Nach Realisierung des Projektes erscheint hier die Erhöhung der Taktfrequenz prüfenswert.

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

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 „Neue Schäferei-Teil II“ sind verschiedene Untersuchungen zum Zustand von Natur und Landschaft durchgeführt worden. Hierzu ist als grünordnerischer Fachbeitrag eine rechnerische Bilanz erstellt worden, die Eingriff und Ausgleich gegenüberstellt.

Rechnerische Bilanz							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen							
gemäß Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetags							
Ist - Zustand				Planung / Ausgleich			
Biotoptypen	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptypen	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Flächen des Bebauungsplans							
Acker - AS	8.500	1,00	8.500				
Bebauung-OG				Bebauung-OG	4.233	0,00	0
Verkehrsflächen TF öffentlicher Gehweg				Verkehrsflächen TF öffentlicher Gehweg	35	0,00	0
Verkehrsflächen TF Stellplatzanlage				Verkehrsflächen TF Stellplatzanlage	2.108	0,00	0
Grünfläche PZA				Grünfläche PZA	276	1,00	276
Festgesetzte Anpflanzungen HFS/HFM				Festgesetzte Anpflanzungen HFS/HFM	1.849	3,00	5.547
Externer Ausgleich	1.350	1,00	1.350	Externer Ausgleich	1.350	3,00	4.050
Summe:	9.850			Summe:	9.850		
Flächenwert Eingriffsfläche (Ist-Zustand) Summe:			9.850	Flächenwert Eingriffsfläche (Planung / Ausgleich) Summe:			9.873

Die Flächenwerte der Planung für die Bebauung und die Verkehrsflächen der Stellplatzanlage orientieren sich an den maximal bebaubaren Flächen gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Die im Vorhabenplan dargestellte Bebauung versiegelt erheblich weniger Flächenanteile. Der Wertfaktor für private Verkehrsflächen wird trotz der Verwendung teilentsiegelter Sickerpflasterflächen bei den Stellplätzen auf 0,00 festgelegt. Als Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der verbleibenden erheblichen Eingriffsregelungen wird auf einer externen Ausgleichsfläche innerhalb des Naturraumes Lüneburger Heide durch die Naturschutzstiftung Heidekreis GmbH die Umwandlung von Intensivgrünland in mesophiles Extensiv-Grünland vorgenommen.

Die rechnerische Bilanz macht deutlich, dass die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 „Neue Schäferei-Teil II“ in der dargestellten Form keine besonders erheblichen Auswirkungen auf diese Funktion haben.

5.6.1 Grünordnung

Die Maßnahmen der Grünordnung sind zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur besseren landschaftlichen Integration sind an den nördlichen, südlichen und westlichen Grenzen des Plangeltungsbereiches auf den Flächen für Anpflanzungen folgende Festsetzungen getroffen worden:

Auf den Flächen für Anpflanzungen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung in einem Abstand von ca. 15 m als Überhälter, sowie heimische, strauchartige Gehölze in einer Pflanzdichte von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen.

Bäume der Arten Stieleiche (*Quercus robur*) und Winterlinde (*Tilia cordata*) in der Qualität HSt, 3xv, StU 14 - 16 cm, sowie Sträucher der Arten Faulbaum (*Frangula alnus*), Ohrweiden (*Salix aurita*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*) und Salweiden (*Salix caprea*) in der Qualität leichte Sträucher mit einer Höhe von 40 - 60 cm, (ISt 40-60 cm) sind zu verwenden. Die Pflanzungen sollen in Gruppen unter Verwendung von mindestens 8 verschiedenen Gehölzarten erfolgen.

Die festgesetzte Begrünung ist spätestens in der Pflanzperiode, die der Ingebrauchnahme der baulichen Anlagen auf dem zugehörigen Grundstück folgt, durch den Vorhabenträger vollständig herzustellen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Sicherung der Durchsetzung der Pflanzgebote erfolgt in Durchführungsvertrag.

5.6.2 Allgemeine Festsetzungen für Pflanzungen

- Qualitative Festsetzungen für Pflanzungen

Für die Flächen mit Anpflanzungsgeboten sollen Strauchpflanzungen als leichte Sträucher (leichte Heister) in einer Höhe von 40 - 60 cm, ohne Ballen, gepflanzt werden. Die Pflanzdichte der Sträucher soll einen Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten.

5.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden wie folgt getroffen:

Die Anlieferung im Sondergebiet Einzelhandel – Nahversorgung ist nachts zwischen 22.00 h und 6.00 h unzulässig, damit die schalltechnischen Orientierungswerte bei den schutzbedürftigen, benachbarten Bestandswohngebäuden werden eingehalten, bzw. unterschritten werden. Aus dem gleichen Grund werden die Öffnungszeiten für Kunden auf die Zeiten von 7.00 bis 21.30 h beschränkt. (siehe Umweltbericht, Kapitel 4.5.6).

5.8 Weitere technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich kann mit seinen für eine Bebauung vorgesehenen Flächen an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch die Gemeinde Bomlitz. Die vollbiologische Kläranlage für das Schmutzwasser befindet sich in Bomlitz westlich des Plangebietes.

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Trinkwasser wird vom Wasserverband Heidekreis organisiert. Darunter fällt auch die Grundversorgung mit Löschwasser für den vorbeugenden Brandschutz. Gemäß den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405 hat das Sondergebiet einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h. Der Löschwasserbedarf muss in einer Entfernung bis maximal 300 m für zwei Stunden sichergestellt werden, dabei muss eine erste Löschwasserentnahmestelle mit einer Leistung von 800 l/min über 2 Stunden nach höchstens 150 m erreicht werden können. Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt durch den Wasserverband Heidekreis WVH. Ein Hydrant in max. 150 m Entfernung ab Grundstücksgrenze ist vorhanden.

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 E.ON Avacon Vertrieb GmbH wird die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas übernehmen. Die Versorgungsleitungen befinden sich derzeit in der Walsroder Straße in der Nähe des Vorhabengebietes. Die Leitungsführung für die Erweiterung der Versorgungsnetze ist mit der Gesellschaft abzusprechen. Für die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist die Deutsche Telekom zuständig.

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.

6 Gesamtabwägung

Mit der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 39 „Neue Schäferei Teil II“ wird der dringend gebotenen Eigenentwicklung des Ortsteiles Bomlitz durch das Angebot an Baugrundstücken für den Neubau des Nahversorgungsmarktes entsprochen. Die Grundversorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Bomlitz mit Waren des täglichen Bedarfes soll durch die Umverlegung des Lebensmitteleinzelhandelsgeschäftes und des Bäckers / Café's gedeckt werden.

Dem gegenüber steht der erhebliche Eingriff in Natur und Landschaft, der sich den genannten städtebaulichen Zielen in der Abwägung unterordnen muss. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches und zum Teil durch Umwandlung auf externen Ausgleichsflächen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schutzgüter von Natur und Landschaft verbleiben nach Realisierung aller Maßnahmen nicht.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

- Nettobauland

Sondergebiet SO 1 „Einzelhandel - Nahversorgung“)	ca.	8.007 m ²
Sondergebiet SO 2 „Einzelhandel – Bäcker / Café“)	ca.	458 m ²
Verkehrsflächen	ca.	35 m ²

Geltungsbereich gesamt:	ca.	8.500 m²
--------------------------------	------------	----------------------------

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 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 vom Vorhabenträger / Grundstückseigentümer direkt beauftragt. Die Herrichtung der Ausgleichsmaßnahmen als Anpflanzungsflächen erfolgt mit Umsetzung der Bebauung. Die Umwandlung von Intensivgrünland in mesophiles Extensiv-Grünland innerhalb des Naturraumes Lüneburger Heide wird als Kompensationsmaßnahme für die Errichtung des Vorhabens auf einer externen Ausgleichsfläche durch die Naturschutzstiftung Heidekreis GmbH durchgeführt.

Der Grundstücksteil für die Herstellung des Gehweges an der nördlichen Grenze des Plangebietes ist durch die Gemeinde Bomlitz zu kaufen. Die Einzelheiten des Grundstückskaufes werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger / Grundstückseigentümer und der Gemeinde Bomlitz geregelt.

8.2 Kosten

Die Kosten für den Grundstückserwerb und die Herstellung des Gehweges werden von der Gemeinde Bomlitz getragen. Die Mittel sind zur gegebenen Zeit im Rahmen der Haushaltswirtschaft bereitzustellen. Die Herstellungskosten für den Gehweg werden über entsprechende Straßenausbaubeiträge der Grundstückseigentümer refinanziert.

Die Kosten des Straßenbaus, der Entwässerung und die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Sondergebietes und auf den externen Ausgleichsflächen werden durch den Vorhabenträger selbst finanziert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich gemäß städtebaulichem Vertrag, die Kosten des Bebauungsplanverfahrens zu übernehmen.

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

Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Flächen müssen künftig in das Eigentum der Gemeinde Bomlitz übergehen.

Die Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Bomlitz am gebilligt.

Bomlitz, den



.....
Bürgermeister