

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 49
„Am Mönkeberg I“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Gemeinde Schwarmstedt
- beglaubigte Abschrift-

Ausgearbeitet
Hannover, im Februar 2022

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	4
1. Ausgangssituation	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans.....	4
3. Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	5
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	7
5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
7. Interkommunales Abstimmungsgebot	12
II. Rahmenbedingungen.....	13
1. Einzelhandelskonzept	13
2. Ursprungsplan	14
III. Begründung der wesentlichen Festsetzung	17
1. Art der baulichen Nutzung.....	17
a) Bauungskonzept	17
b) Sondergebiet (SO)	18
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	19
3. Örtliche Bauvorschrift	19
4. Erschließung	19
5. Erhaltungsbindungen und Pflanzgebote für Bäume	20
6. Flächenübersicht.....	21
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	21
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung.....	21
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	21
IV. Abwägung der betroffenen Belange	21
1. Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung	22
2. Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ...	22

a) Schädliche Umwelteinwirkungen.....	22
b) Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung.....	23
c) Auswirkungen auf den Verkehr	23
d) Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange	24
e) Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich	24
f) Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.....	24
g) Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	24
h) Auswirkungen auf die Belange der Denkmalpflege.....	24
i) Auswirkungen auf den Naturhaushalt	25
3. Private Belange	25
4. Zusammenfassende Gewichtung.....	25
Verfahrensvermerke.....	26

I. Allgemeines

1. Ausgangssituation

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Am Mönkeberg I“ ist zum einen die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen des Verbrauchermarktes auf dem Grundstück „Mönkeberg 3“ im Ortsteil Schwarmstedt. Der vorhandene Lidl-Markt mit einer Verkaufsfläche von rd. 999 m² ist für heutige Anforderungen an einen Lebensmitteldiscounter zu klein und entspricht nicht mehr den aktuellen Wettbewerbserfordernissen. Lidl plant daher einen Neubau und Erweiterung des Marktes auf ca. 1.370 m² Verkaufsfläche, um Bestand und Entwicklung langfristig zu sichern.

Dieses Vorhaben beruht nicht auf dem Wunsch, eine Sortimentserweiterung vorzunehmen. Das heute bereits geführte Warenangebot soll stattdessen an das geänderte und anspruchsvollere Konsumverhalten angepasst werden.

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

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

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

Außerdem soll das bislang unbebauten Flurstück 242/49 auf der Nordostseite der Straße „Mönkeberg“ einer Bebauung zugeführt werden. Hier ist die Ansiedlung eines Textilfachmarkts der Firma Takko mit ca. 500 m² Verkaufsfläche angrenzend an den bereits bestehenden Textil- und Drogeriemärkten geplant. Neben dem neuen Textilmarkt soll ein Geschäfts- und Bürogebäude entstehen.

Der Einzelhandelsstandort am Mönkeberg dient insbesondere der Nahversorgung der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die Gemeinde hat sich entschieden, die geplante Nutzung zu ermöglichen, um die Nahversorgung in diesem Bereich zu sichern und zu entwickeln.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile des bisherigen Bebauungsplans Nr. 27 „Birkenkamp“, auf der Nordostseite der Celler Straße (B 214) (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 5). Der Bebauungsplan Nr. 49 ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 27 „Birkenkamp“.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist eine Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters am Einzelhandelsstandort „Mönkeberg“ und die Ansiedlung eines Textilmarktes.

Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist die Entwicklung einer Grundstücksnutzung im Plangebiet, die das Waren- und Dienstleistungsangebot im Grundzentrum erweitert und das Ortszentrum von Schwarmstedt in seiner Funktion als zentraler Versorgungsbereich stärkt.

Ein „Bebauungsplan der Innentwicklung“ kann in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig, wenn

- eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße der als „Sondergebiet“ (SO) festgesetzten Fläche von rd. 10.300 m² und einer GRZ von 0,6 bzw. 0,8 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rd. 6.500 m², also deutlich weniger als 20.000 m².
- Die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für die Erweiterung des Lidl-Marktes ist kein UVP-pflichtiges Änderungsvorhaben: Wird ein Vorhaben geändert, für das keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt wurde, so besteht für das Änderungsvorhaben gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 UVPG eine UVP-pflicht für Städtebauprojekte nach Anlage 1 Nr. 18.8 ¹ nur, wenn **allein durch die Änderung** der in Anlage 1 enthaltene Prüfwert erreicht oder überschritten wird. Der **Prüfwert** für die Vorprüfung des Einzelfalls liegt bei **1.200 m² Geschossfläche** (das entspricht etwa 800 m² Verkaufsfläche). In der Begründung zum Gesetzentwurf (vgl. BT-Drucksache 18/11499) ist dazu ausgeführt: *„Die genannten Infrastrukturvorhaben sind oftmals Teil einer kontinuierlichen Entwicklung und längerer Siedlungsgeschichte. Bei solchen Vorhaben ist es nicht angemessen, bei der Bestimmung der UVP-Pflicht die bestehenden Größen- und Leistungswerte und Prüfwerte in der Weise anzuwenden, dass der Bestand mit dem Änderungsvorhaben summiert wird“*.

Durch den Bebauungsplan wird gegenüber dem Ursprungsplan eine **zusätzliche Verkaufsfläche (VK)** von rd. **570 m²** ermöglicht. Legt man den bestehenden Verbrauchermarkt zugrunde sind es sogar nur 370 m² zusätzliche VK. Beide Werte liegen deutlich **unter dem Prüfwert** von 1.200 m² Geschossfläche. Damit wird hinreichend deutlich, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans **keine** UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich. Die Anwendung des 13a BauGB ist zulässig.

- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der geplanten Änderung offensichtlich nicht.

¹ Nach der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nach Nr. 18.6 beim Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe, für die *im Außenbereich* gem. § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ab einer Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Nach Nr. 18.8 ist auch beim Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung (1.200 m² Geschossfläche) erreicht oder überschritten wird und für den in **sonstigen Gebieten** ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

- Aufgrund der geplanten Nutzung liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der 2. Änderung zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Am Mönkeberg I“ (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In das Plangebiet werden die Flächen einbezogen, auf denen der Neubau des Lidl-Marktes geplant ist. Es handelt sich um die Flurstücke 246/23, 245/18 und 244/39, Flur 1, Gemarkung Schwarmstedt. Außerdem wird das Flurstück 243/49 auf der Nordostseite der Straße „Mönkeberg“ einbezogen, auf dem der Neubau des Textilmarktes geplant ist. Der dazwischenliegende Straßenabschnitt „Mönkeberg“ wird zur Abrundung des Plangebiets ebenfalls einbezogen.

Die Gemeinde hat sich für eine Neuaufstellung des Bebauungsplans entschieden, da seitens des Landkreises Heidekreis Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Regelungen zur Verkaufsfläche im Bebauungsplan Nr. 27 „Birnenkamp“ vorgebracht wurden. Eine Überplanung der gesamten, im Bebauungsplan Nr. 27 festgesetzten Sonderbauflächen hält die Gemeinde zum jetzigen Zeitpunkt nicht für erforderlich. Die Sondergebietsflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 49 werden bereits vollständig baulich genutzt. Eine Überplanung kann erfolgen, wenn Änderungen am bestehenden Einkaufszentrum dies erforderlich machen.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Da es um einen „großflächigen Einzelhandelsbetrieb“ (§ 11 Abs. 3 BauGB) geht, müssen die dafür geltenden Ziele der Raumordnung eingehalten werden.

Für das Gemeindegebiet gelten die Ziele der Raumordnung, die sich aus dem **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** ergeben. Es gilt die VO über das LROP in der Fassung vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. S. 379). Nach Abschnitt 2.2.05 sind in den Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln. Darüber hinaus werden in Abschnitt 2.3 detaillierte Ziele für die „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ festgelegt. Dazu gehören das Kongruenzgebot grundzentral (Ziffer 03), das Konzentrationsgebot (Ziffer 04), das Integrationsgebot (Ziffer 05), das Abstimmungsgebot (Ziffer 07) und das Beeinträchtigungsverbot (Ziffer 08).

Außerdem sind die sich aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis 2015 (RROP 2015) ergebenden „sonstigen Erfordernisse“ der Raumordnung zu berücksichtigen. Durch den Beschluss des Kreistages vom 25.09.2015 sind für den Landkreis Heidekreis in dem RROP Entwurf 2015 in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. Im Entwurf des RROP 2015 ist Schwarmstedt als Standort mit der zentralörtlichen Aufgabe eines Grundzentrums festgelegt.

Die BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, ist beauftragt worden, eine „**Auswirkungsanalyse**“ für die „geplante Erweiterung des Lidl Lebensmittel-Discountmarktes und die Neuansiedlung eines Takko-Textilmarktes in 29690 Schwarmstedt, Mönkeberg“ durchzuführen (im Folgenden kurz „**Analyse**“). Der Ergebnisbericht vom Okt. 2017 (mit geringfügigen Anpassung im Sept. 2021) und die ergänzende Stellungnahme vom 09.09.2021 liegen vor.

Eine Aktualisierung der Auswirkungsanalyse ist aus der Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Im Einzugsbereich der geplanten Vorhaben hat es in der Zwischenzeit keine Neubauprojekte gegeben, die eine Anpassung erforderlich machen. Die in den vergangenen Jahren in Schwarmstedt entstandenen Neubauprojekte, insbesondere durch Edeka, Aldi und Penny an der B 214 sowie die Umnutzung des Grundstücks des ehemaligen Penny-Marktes durch das Kaufhaus GNH in Schwarmstedt sind in die Analyse eingeflossen.

Die Auswertung der Analyse hat ergeben, dass die Ergebnisse eine sachgerechte Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Nutzungen bieten. Die wesentlichen Ausgangsgrößen der Analyse sind

- die Einwohner im Einzugsgebiet und ihre Verbrauchsausgaben für nahversorgungsrelevante Sortimente sowie für Textilien. Sie sind in der Tabelle (dort S. 22) angegeben. Die Einwohnerzahlen beruhen auf amtlichen Angaben. Die Verbrauchsausgaben entsprechen den Werten im „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“, das die BBE Handelsberatung GmbH im Auftrage der Samtgemeinde Schwarmstedt ausgearbeitet hat (dort S. 43). Es ergibt sich ein Ausgabevolumen im Einzugsgebiet der Planvorhaben für nahversorgungsrelevante Sortimente von rd. 40,9 Mio. Euro und für Textilien von rd. 8,4 Mio. Euro.
- Für die Lidl-Erweiterung wird aus der VK mit der Flächenproduktivität (6.500 Euro Umsatz pro m² VK) der zu erwartende Umsatz errechnet. Unter Berücksichtigung des Umsatzes des vorhandenen Marktes ergibt sich ein zu erwartender Mehr-Umsatz von rd. 2,4 Mio. Euro p.a. Die Marktabschöpfung erhöht sich für den Lidl-Markt damit von 15 auf 21 % des Nachfragepotentials im Einzugsgebiet.
- Für den Neubau des Takko-Marktes ergibt sich aus der VK und der Flächenproduktivität (1.500 Euro Umsatz pro m² VK) ein zu erwartender Umsatz von rd. 750 Tausend Euro p.a. Von den im Einzugsgebiet zur Verfügung stehenden rd. 8,4 Mio. Euro für das Sortiment Bekleidung werden zukünftig rd. 9 % an den Textilmarkt gebunden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Neuetablierung des Takko-Marktes zu einer Rückholung der derzeit abfließenden Kaufkraft führen wird.

Die Analyse untersucht in Abschnitt 8.3 „Bewertung der Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung“ (S. 29 f.) die Einhaltung der Ziele der Raumordnung, die sich aus dem LROP 2017 ergeben.

Mit der Schaffung von Flächen für die Sicherung eines großflächigen Betriebs des Lebensmitteleinzelhandels im zentralen Versorgungsbereich von Schwarmstedt trägt der Bebauungsplan zur Verwirklichung der aufgeführten Ziele der Raumordnung bei. Im Bebauungsplan wird die Fläche, auf der der Neubau des Lebensmittelmarktes geplant ist, als „Sonstiges Sondergebiet“

(SO) mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Damit entsprechen die zulässigen Betriebe der Stufe eines Grundzentrums. Der Lebensmitteleinzelhandel deckt den allgemeinen, täglichen Grundbedarf.

„Einzelhandelsgroßprojekte“ des Lebensmitteleinzelhandels sind an die Ziele der Raumordnung angepasst, wenn sie die angegebenen Gebote einhalten. Das ist bei der Erweiterung des Lidl-Marktes, die im Plangebiet ermöglicht wird, der Fall.

Der Neubau des Textil-Marktes berührt als „nicht“ großflächiger Einzelhandelsbetrieb die Ziele der Raumordnung zunächst nicht. Allerdings komplettiert er die Angebotspalette des Einzelhandelsstandortes „Mönkeberg“. Nach Ziffer 2.3 02 des LROP gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert werden und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können, als Einzelhandelsgroßprojekte (Agglomerationen).

In der Begründung zu Ziffer 2.3 02 Satz 3 des LROP ist ausgeführt:

*„Eine Einzelhandelsagglomeration im Sinne von Ziffer 02 Satz 3 liegt vor, wenn mehrere selbstständige, auch jeweils für sich **nicht** großflächige Einzelhandelsbetriebe **außerhalb** städtebaulich integrierter Lagen räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und davon raumordnerische Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO wie bei einem Einkaufszentrum oder einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgehen bzw. ausgehen können. Die Gleichstellung von Agglomerationen trägt der Erkenntnis Rechnung, dass auch mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und zentraler Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung haben können. Die Auswirkungen sind dann mit denen eines einzelnen Einzelhandelsgroßprojektes zu vergleichen.“*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine Überplanung von Teilen des bestehenden Einkaufszentrums am Mönkeberg und des bestehenden großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb, die **innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs** der Gemeinde Schwarmstedt liegen. Der Bebauungsplan ist aufgrund der Erweiterung des großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs und der Teilüberplanung des Einkaufszentrums an das raumordnerische Kongruenzgebot, das Integrationsgebot, das Konzentrationsgebot, das Abstimmungsgebot und das Beeinträchtigungsverbot anzupassen. Diese sind in der Auswirkungsanalyse und der Begründung zum Bebauungsplan betrachtet worden. Aus dem raumordnerische Ziel zu „Agglomerationen“ ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen an die Planung. Die Ausführungen in der Auswirkungsanalyse und der ergänzenden Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH zu den Auswirkungen der Erweiterung des Lidl-Marktes und der Ansiedlung des Textilmarktes sind aus der Sicht der Gemeinde schlüssig und nachvollziehbar (vgl. Seite 30 der Auswirkungsanalyse).

In einer ergänzenden Stellungnahme vom 13.09.2021 führt die BBE Handelsberatung GmbH dazu aus: „Zu prüfen ist, ob die am Standort Mönkeberg ansässigen Einzelhandelsbetriebe nach Erweiterung von Lidl in ihrer Gesamtbetrachtung (bei den Betrachtungen der Agglomerationseffekte wurden auch die kleinflächigen ansässigen und geplanten Betriebe mitberücksichtigt) das Kongruenzgebot der Landesraumordnung verletzen würde. Dies wäre dann der Fall, wenn die Umsetzung der Erweiterungsplanung Agglomerationseffekte in einem Maße auslösen würde, das die Attraktivität des Standortes als Einzelhandelsstandort deutlich steigern und dadurch die Einzugsgebiete der ansässigen Einzelhandelsbetriebe über den grundzentralen Verflechtungsbereich hinausreichen würden.“

Dies wird nicht der Fall sein. Denn mit Realisierung der Vorhaben (Lidl-Erweiterung und Takko-Ansiedlung) wird sich die überörtliche Ausstrahlung des zentralen Versorgungsbereiches nicht in einem Maße verändern, dass der ansässige Einzelhandel mehr als 30 % seiner Umsätze mit Kunden von außerhalb der Samtgemeinde generieren und damit das Kongruenzgebot der Landesraumordnung verletzen würde.“ Das hat folgende Gründe:

Die Erweiterung des Lidl-Marktes zielt nicht auf die Ausweitung des Sortimentsangebotes ab. Vielmehr solle die Voraussetzungen für eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden. Das gesamte Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als bestandssichernde Maßnahme zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen. Somit wird im Realisierungsfall des Planvorhaben zwar eine größere Verkaufsfläche vorhanden sein, die eine großzügigere Warenpräsentation ermöglicht; in der Größenwahrnehmung durch die Kunden wird sich diese aber nicht so weit von der bestehenden Verkaufsfläche abheben, dass sich daraus eine verstärkte Ausstrahlung auf Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes ableiten lässt.

Die Neuansiedlung des Textilmarktes trägt dazu bei, die nicht ausreichende Angebotsausstattung in Schwarmstedt im Bereich der Bekleidung zu verbessern. Damit wird deutlich, dass infolge der Realisierung des Textilmarktes lediglich eine geringfügige Verschärfung der Wettbewerbskonstellation in Schwarmstedt eintreten wird. Die Marktabschöpfungsquoten des geplanten Textilmarktes haben dargelegt, dass das Projektvorhaben im Segment der Textilien keine überregionale Ausstrahlungskraft entfalten kann. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Neuetablierung des Textilmarktes zu einer Rückholung der abfließenden Kaufkraft führen wird. Das Angebot des in Aussicht genommenen Takko-Marktes im unteren Preissegment unterscheidet sich nicht wesentlich von den bestehenden Angeboten, insbesondere des Kik-Marktes, wird also die Angebotspalette am Mönkeberg nicht wesentlich verändern.

Eine wesentliche Attraktivitätssteigerung des bestehenden Einkaufszentrums durch die geplante Nutzungen ist daher nicht zu erwarten. Hier genügt aus der Sicht der Gemeinde die verbal-argumentative Betrachtung des Gutachtens und der ergänzenden Stellungnahme. Die vom Landkreis auch im Rahmen der (nicht zu Ende geführten) 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Birnenkamp“ geforderte Untersuchung des Gesamtstandorts „Mönkeberg“ hält die Gemeinde auch vor dem Hintergrund der Ausführungen in der Begründung zum LROP für nicht erforderlich.

- **Kongruenzgebot grundzentral** (LROP, Abschnitt 2.3, Ziffer 03)

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den **grundzentralen Verflechtungsbereich** gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als **Kongruenzraum** nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“ „Eine wesentliche Überschreitung ... ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.“

In der Analyse wird zunächst das Einzugsgebiet des geplanten Marktes ermittelt. Das Ergebnis ist in Abschnitt 6 dargestellt. Zusätzlich zum Gemeindegebiet von Schwarmstedt werden die übrigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde als Einzugsgebiet eingestuft. Sie liegen verkehrsgünstig zur Ortslage von Schwarmstedt und gehören schon jetzt zum Einzugsgebiet von Schwarmstedt. In geringem Umfang sind Ergänzungsbereiche in den Gemeinden Hademstorf und Rodewald berücksichtigt. Das ist in der Analyse auf der Grundlage verschiedener Faktoren und von Befragungsergebnissen überzeugend dargestellt. Bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets geht es nicht um Ziele, sondern um tatsächliche Verhältnisse.

Für die Einhaltung des Kongruenzgebots kommt es aber nicht nur auf das Einzugsgebiet an, sondern auch auf den Kongruenzraum, d. h. den grundzentralen Verflechtungsbereich, dessen Abgrenzung sich aus den Zielen der Raumordnung ergibt, nicht aus den tatsächlichen Verhältnissen. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist gem. Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 LROP „**das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.**

Wenn das Einzugsgebiet eines Marktes über seinen Kongruenzraum hinausreicht, wird das Kongruenzgebot so lange eingehalten, wenn nicht mehr als 30 % des Umsatzsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt wird. In der Analyse wird daher die zu erwartende Herkunft der Nachfrage (= Kaufkraft) des geplanten Marktes untersucht. Es zeigt sich, dass das Vorhaben 72 % seines Umsatzes mit Bewohnern der Samtgemeinde (= Kongruenzraum) erwirtschaftet (S.24). Es kommen also 23 % der zu erwartenden Kunden-/Umsatzanteile aus dem Ergänzungsbereich außerhalb des Samtgemeindegebiets und 5 % aus diffusen Zuflüssen. Damit wird das Kongruenzgebot eingehalten.

- **Konzentrationsgebot:** *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Ziffer 2.3 04 LROP 2017).*

Der Ortsteil Schwarmstedt der Gemeinde Schwarmstedt ist im Entwurf des RROP 2015 als zentraler Ort (Grundzentrum) grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgesehen. Der Entwurf des RROP 2015 legt zwar bislang keine zentralen Siedlungsgebiete fest. Es dürfte jedoch vollkommen unstrittig sein, dass das Plangebiet Teil des zentralen Siedlungsgebietes ist. Das Gebot wird damit eingehalten.

- **Integrationsgebot:** *Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. (Ziffer 2.3 05 LROP 2017).*

Im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017, das am 17.04.2018 vom Samtgemeinderat beschlossen wurde, ist der Zentraler Versorgungsbereich planerisch abgegrenzt (vgl. Abschnitt II.1, Seite 13). Der Planstandort (Mönkeberg) befindet sich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches des Grundzentrums Schwarmstedt. Der Projektstandort verfügt über ein hohes fußläufiges Nahpotenzial in Form von Wohnbebauung, insbesondere durch die neuen Baugebiete im Norden von Schwarmstedt, sowie einen ortsüblichen ÖPNV-Anschluss (Bushaltestelle). Die geplante Lichtsignalanlage für die Querung der B 215 verbessert die Anbindung an den Teil des zentralen Versorgungsbereiches auf der Südseite der B215. Es handelt sich bei dem Planstandort um eine städtebaulich integrierte Lage.

- **Abstimmungsgebot:** *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. (Ziffer 2.3 07 LROP 2017).* Ergänzend wird als Grundsatz der Raumordnung festgelegt: „Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsgroßprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.“

Ein regionales Einzelhandelskonzept, das die Gemeinde Schwarmstedt erfasst, gibt es bisher nicht. Die geforderte Abstimmung mit dem regionalen Einzelhandelskonzept ist daher nicht möglich. Die Abstimmung erfolgt aber in den Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB. Vgl. dazu auch den folgenden Abschnitt I.7!

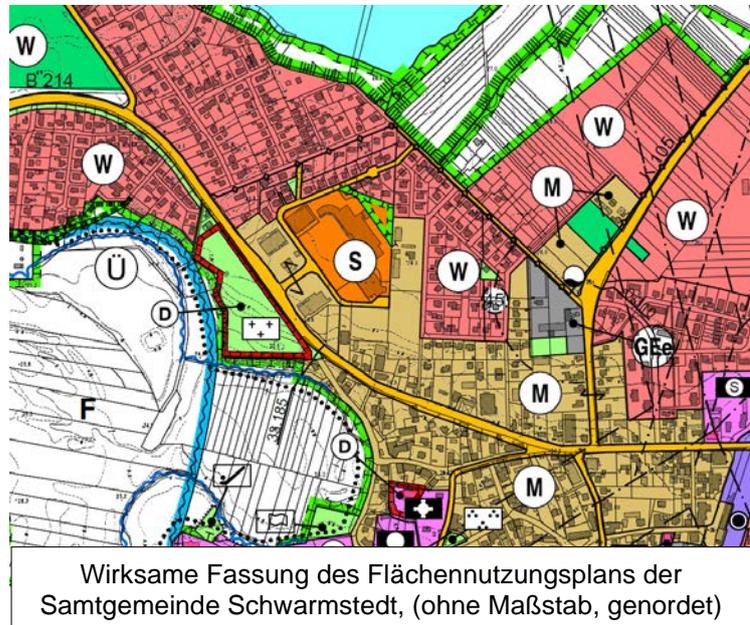
- **Beeinträchtigerbot:** *Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziffer 2.3 08 LROP 2017).*

In der Analyse werden auch die Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche betrachtet mit dem Ergebnis, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen der örtlichen und überörtlichen Versorgungssituation in der Gemeinde Schwarmstedt sowie in Nachbarkommunen zu erwarten sind (S. 31).

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt stellt die Flächen im Plangebiet als „Sonderbaufläche“ (S) und „gemischte Baufläche“ (M) dar. Aus dieser Darstellung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans nur teilweise entwickelt werden.

Die Planung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Ziffer 2). Die geplanten Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde entsprechen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung: Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ in wichtiger öffentlicher Belang, der mit der Planung gefördert wird. Daraus ergibt sich, dass der Flächennutzungsplan berichtigt werden kann.



7. Interkommunales Abstimmungsgebot

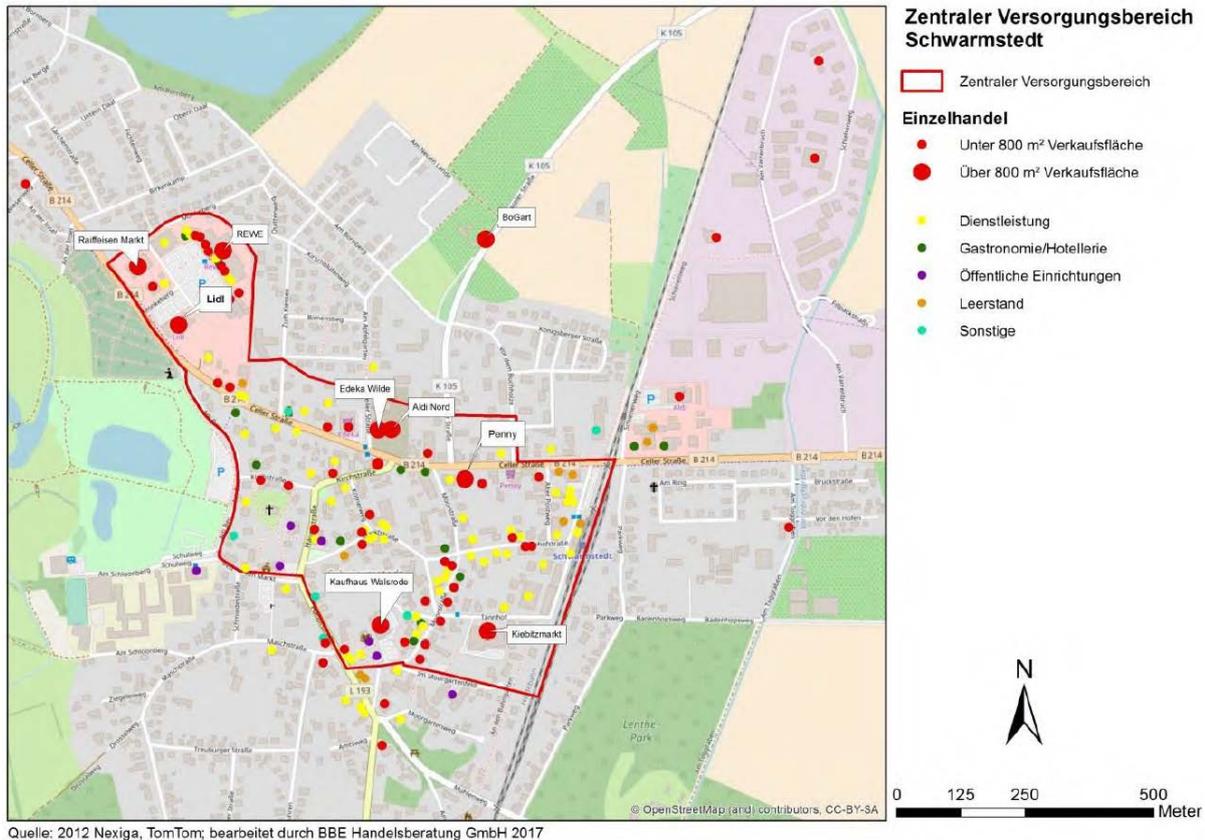
Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bebauungsplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Außerdem ergibt sich aus den Zielen der Raumordnung ein Abstimmungsgebot. Vgl. dazu Abschnitt I.5!

Der großflächige Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels mit ergänzenden Geschäften und Nutzungen, den der Bebauungsplan ermöglicht, liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde. Seine Kund(inn)en werden, wie die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH zeigt, vorwiegend aus der Gemeinde bzw. der Samtgemeinde Schwarmstedt kommen. Der Einzugsbereich, der darüber hinausgeht, verteilt sich nach der Auswirkungsanalyse auf Orte nördlich und westlich der Samtgemeinde. Das sind aber Auswirkungen, die immer im Randbereich zwischen den Kommunen entstehen: Einwohner aus der einen Kommune fahren zum Einkaufen in den Nachbarort einer anderen Kommune. „Unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ ergeben sich daraus nicht.

Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden hat gezeigt, dass von deren Seite keine Bedenken oder Anregungen zu der Planung bestehen. Die Gemeinde kann daher davon ausgehen, dass die Planung im Sinne von § 2 Abs. 2 BauGB abgestimmt ist.

II. Rahmenbedingungen

1. Einzelhandelskonzept



Die Samtgemeinde Schwarmstedt hat von der BBE-Handelsberatung GmbH, Hamburg, ein kommunales Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen, in welchem städtebauliche Zielvorstellungen zur Entwicklung des Einzelhandels sowie die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches definiert werden. Der Samtgemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.04.2018 das von der BBE Handelsberatung GmbH vorgelegte Einzelhandelskonzept mit Stand März 2018 beschlossen. Die vom Rat beschlossene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ergibt sich aus dem Kartenausschnitt auf Seite 13.

Insgesamt verfügt der zentrale Versorgungsbereich in Schwarmstedt über eine Einzelhandelsverkaufsfläche von rd. 16.200 m², auf denen ein Einzelhandelsumsatz von knapp 63,4 Mio. Euro erwirtschaftet wird. Damit liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität bei leistungsstarken rd. 3.910 Euro/m² VKF.

Für diese Planung sind folgende Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes relevant:

- Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Schwarmstedt möglich.
- Sofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bisher fehlen, ist die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches durch geeignete Bebauungspläne mit Festlegungen von Verkaufsflächen und Sortimenten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu regeln.

Diese Empfehlungen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

2. Ursprungsplan

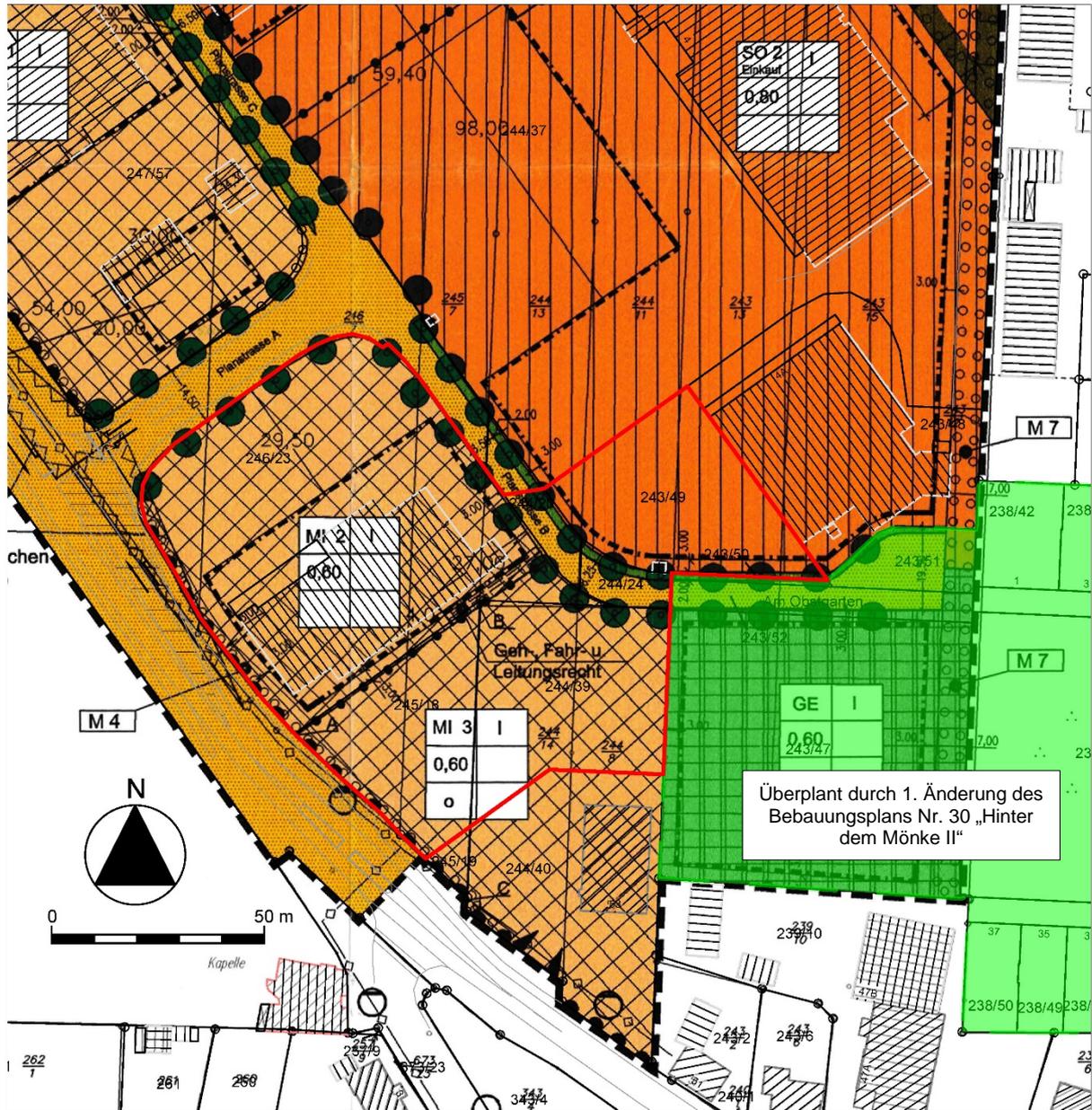
Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Schwarmstedt. Er umfasst einen Teil des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Birkenkamp“, der am 04.09.2000 in Kraft getreten ist (vgl. den Planausschnitt auf Seite 15). Die derzeit zulässige Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans: Die Flächen des Lidl-Marktes einschließlich der Erweiterungsflächen sind als Mischgebiet (MI2 und MI3) festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,6.

Die geplanten Nutzungen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 „Birkenkamp“ nicht zulässig. Die Flächen, auf denen der Neubau des Lidl-Marktes geplant ist, sind als „Mischgebiet“ (MI). Auch wenn der vorhandene Markt bereits jetzt eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² hat, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 im MI grundsätzlich nicht zulässig.

Auch die Ansiedlung des Textilmarktes ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe aus dem Bereich Textilien sind nach dem Ursprungsplan auf eine Verkaufsfläche von max. 400 m² begrenzt.

Wie bereits oben ausgeführt, hat sich die Gemeinde für eine Neuaufstellung des Bebauungsplans entschieden, da seitens des Landkreises Heidekreis Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Regelungen zur Verkaufsfläche im Bebauungsplans Nr. 27 „Birkenkamp“ vorgebracht wurden.

Die derzeitige Nutzung im Plangebiet ist bestimmt durch den Lidl-Markt sowie die östlich angrenzenden Freiflächen, die bereits für den Neubau des Lidl-Marktes vorbereitet wurden (vgl. das Luftbild auf Seite 16). Bei den Freiflächen, auf denen der Neubau des Takko-Marktes geplant ist, handelt es sich um eine Rasenfläche.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 27 „Birkenkamp“
mit Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 49 (rote Umrandung)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2021  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand April 2019

III. Begründung der wesentlichen Festsetzung

Durch den Bebauungsplan soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Art der baulichen Nutzung

a) Bauungskonzept

Für die geplante Bebauung hat die Gemeinde das folgende **Bauungskonzept** erhalten. Es zeigt, wie das Plangebiet nach derzeitigem Stand bebaut werden soll. Diese Bebauung entspricht den Zielvorstellungen der Gemeinde. Sie soll durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung ermöglicht werden.



Maßstab 1:1000

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen 

Bauungskonzept

b) Sondergebiet (SO)

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich bereits aus dem allgemeinen Ziel und Zweck der Planung. Das Ziel ist eine Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters am Einzelhandelsstandort „Mönkeberg“ und die Ansiedlung eines Textilmarktes. Zweck des Bebauungsplans ist die Entwicklung einer Grundstücksnutzung im Plangebiet, die das Waren- und Dienstleistungsangebot im Grundzentrum erweitert und das Ortszentrum von Schwarmstedt in seiner Funktion als zentraler Versorgungsbereich stärkt. Diese Nutzungen sind klar abgrenzbar. Sie unterscheiden sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Für die geplante Nutzung wird daher ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Plangebiet sollen zwei Vorhaben ermöglicht werden, großflächige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit bis zu 1.370 m² Verkaufsfläche (SO-1) und nicht großflächige Betriebe des Einzelhandels mit Bekleidung mit max. 500 m² VK (SO-2).

Aus städtebaulichen Gründen ist im **SO-1** eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Konkretisierung des zulässigen Anlagentyps erforderlich. Dadurch wird im Plangebiet ein überdimensioniertes Einzelhandelsangebot ausgeschlossen. Nachteiligen Auswirkungen auf die übrigen Versorgungsstrukturen im Gemeindegebiet und in den umliegenden Nachbargemeinden wird vorgebeugt.

Dies geschieht durch die Festsetzung eines so genannten Verkaufsflächenfaktors. Der Verkaufsflächenfaktor gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je vorhandenem Quadratmeter Grundstücksfläche realisiert werden dürfen. Die zulässige VK wird bezogen auf das SO-1 festgesetzt. Mit der Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche von max. 0,159 m² je Quadratmeter Grundstücksfläche wird die Verkaufsfläche im 8.649 m² großen SO-1 auf max. rd. 1.370 m² begrenzt.

Die Regelung zu den „aperiodischen Randsortimenten“ wird auf der Grundlage der im Einzelhandelskonzept der Gemeinde abgeleiteten „Schwarmstedter Liste“ für „nicht nahversorgungsrelevante Sortimente“ getroffen. Diese werden bis max. 10 % der Verkaufsfläche zugelassen. Diese Regelung berücksichtigt zum einen städtebauliche Belange, indem nachteilige Auswirkungen auf andere Versorgungslagen im Gemeindegebiet vermieden werden, zum anderen werden die wirtschaftlichen Interessen der Einzelhändler berücksichtigt. Mit der Zulassung eines begrenzten zentrenrelevanten Randsortiments können die Anbieter ihr Warenangebot in gewissem Umfang erweitern und abrunden. Damit wird ebenso den aktuellen Anforderungen im Einzelhandel entsprochen.

Ergänzend werden im SO-1 gastronomische Nutzungen wie ein Bäckerei-Café oder ein Imbiss und die erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten zugelassen.

Im **SO-2** sollen nicht großflächige Betriebe des Einzelhandels mit Bekleidung mit nicht mehr als 500 m² VK entstehen können. Auch hier wird aus städtebaulichen Gründen die zulässige VK begrenzt, um den im Plangebiet zulässigen Anlagentyp zu konkretisieren. Bei der Größe des SO-2 von rd. 1.633 m² ergibt sich eine zulässige Verkaufsfläche von max. 0,31 m² Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksgröße.

Ergänzend werden Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 27 übernommen: Das ist eine GRZ von 0,6 im SO-1 und 0,8 im SO-2.

Für die Stellplätze mit ihren Zufahren werden zusätzliche Grundflächen benötigt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für sie eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 % zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 genügt, um die erforderlichen Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen unterbringen zu können. Das bedeutet, dass 20 % der Grundstücksfläche von Versiegelung frei bleiben müssen.

Die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt unverändert wie im Bebauungsplan Nr. 27 durch die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Im SO-1 wird sie auf ein Vollgeschoss beschränkt, im SO-2 werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Die geplanten Gebäude erreichen Längen von über 50 m, werden aber (teilweise) mit Grenzabstand errichtet. Es handelt sich also weder um die offene noch um die geschlossene Bauweise. Auf die Festsetzung der Bauweise kann daher verzichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die neuen Gebäude errichtet werden können und dass die Bauverbotszone entlang der Bundesstraße berücksichtigt wird.

3. Örtliche Bauvorschrift

Werbeanlagen

Für die am geplanten Einzelhandelsstandort zukünftig ansässigen Anbieter soll die Möglichkeit eröffnet werden, eigennützige Werbeanlagen in gewissem Umfang im Sondergebiet zu präsentieren. Da die Werbeanlagen jedoch nicht das Erscheinungsbild des Sondergebiets dominieren sollen und das städtebauliche Erscheinungsbild nicht negativ beeinflusst werden soll, werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Dadurch soll „Fremdwerbung“ vermieden werden.

Außerdem ist es aus der Sicht der Gemeinde notwendig, die Größe von freistehenden Werbeanlagen zu begrenzen, damit sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Solche Werbepylonen ragen häufig weit über die Bebauung hinaus. Daher werden sie auf eine Höhe von max. 7 m über der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt.

Versickerung

Durch die örtliche Bauvorschrift werden außerdem ökologische Anforderungen im Plangebiet geregelt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle versickert werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vermieden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, wird in der örtlichen Bauvorschrift eine entsprechende Regelung getroffen. Das entspricht den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 27 und ist nach den Erfahrungen im Plangebiet möglich.

4. Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Celler Straße (B 214) und die Straße „Mönkeberg“. Das Plangebiet ist über die Straße „Mönkeberg“ an das Gemeindestraßennetz angebunden und vollständig erschlossen. Es ist auch für Fußgänger durch Gehwege voll erschlossen.

Der im Plangebiet liegende Teil der Straße „Mönkeberg“ wird wie bisher als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auf die bisherige Aufteilung des Straßenraums in Straßenverkehrsfläche und Straßenbegleitgrün wird verzichtet.

Die Flächen im Plangebiet liegen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt der B 214. Gemäß § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) wird entlang der Bundesstraße B 214 eine Fläche mit einer Breite von 20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist (Bauverbotszone).

Entlang der Bundesstraße B 214 ist die Festsetzung eines „Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt“ nur in dem Abschnitt erforderlich, wo keine Erhaltungsbindung für den Gehölzbestand festgesetzt ist. Das betrifft den 25 m langen Abschnitt entlang der B 214 im Südosten des Plangebiets. Die vorhandene Zuwegung in diesem Abschnitt ist von der Festsetzung des „Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt“ nicht betroffen.

Das Sichtdreieck im Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Mönkeberg“ in die B 214 wird unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 27 übernommen.

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

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

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

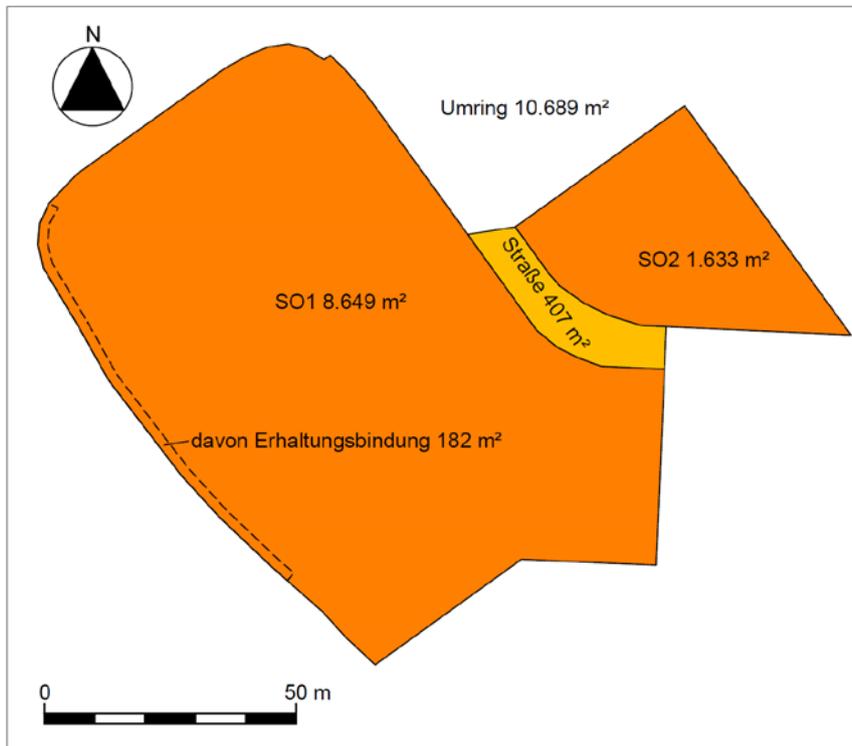
5. Erhaltungsbindungen und Pflanzgebote für Bäume

Aus dem Bebauungsplan Nr. 27 wird die Regelung übernommen, dass für jeweils 8 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum angepflanzt werden muss. Damit wird insbesondere der Anpassung an den Klimawandel Rechnung getragen und die Aufheizung der Parkplatzflächen gemindert. Bei der Pflanzenauswahl ist darauf zu achten, dass es sich um standortgerechte Laubbäume handelt, die mit den extremen Standortbedingungen zurechtkommen (siehe z.B. [GALK-Strassenbaumliste](#)). Da auf den Flächen im Plangebiet bereits Bäume gepflanzt wurden, wird eine Regelung aufgenommen, dass vorhandene Bäume auf die erforderlichen Anpflanzungen angerechnet werden können. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Bäume entlang der Straßen Mönkeberg / Am Obstgarten sind ein wichtiges Element der Ortsgestaltung aus dem Bebauungsplan Nr. 27. Sie tragen dazu bei der Straße einen „Alleecharakter“ zu verleihen. Es ist daher wichtig, dass sie erhalten und ergänzt werden. Auch für sie werden Anpflanzungs- und Erhaltungsbindungen festgesetzt, wie für die Parkplatzbegrünung.

Die im Bebauungsplan Nr. 27 festgesetzte Baum- und Heckenpflanzung entlang der Bundesstraße wird ebenfalls übernommen.

6. Flächenübersicht



IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen der Gemeinde erforderlich. Es entstehen daher auch keine Kosten, die finanziert werden müssten.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Aufgrund der geschilderten Eigentumsverhältnisse kann das Plangebiet ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist daher im Plangebiet nicht erforderlich.

IV. Abwägung der betroffenen Belange

Mit dem Bebauungsplan Nr. 49 „Am Mönkeberg I“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung der Verkaufsflächen an einem bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandort geschaffen. Nach dem Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 22.06.1998 - 7 a D 108/96.NE - (BauR 11/98, S. 1198) ist in diesem Fall Richtschnur der planerischen Abwägung, dass sich die Gemeinde hinreichende Gewissheit über die etwaigen negativen städtebaulichen Auswirkungen bei Realisierung des Vorhabens macht. Das ergibt sich aus § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Gemeinde muss die entsprechenden Auswirkungen sachgerecht abschätzen und zum Gegenstand ihrer Abwägung machen. Die Abwägung hat insbesondere **die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Aspekte** in den Blick zunehmen und in bewusster Kenntnis der insoweit erkennbaren negativen Betroffenheiten abwägend darüber zu befinden, ob die mit der Planung verfolgten (positiven) Zielsetzungen es im konkreten Fall rechtfertigen, die etwaigen negativen Auswirkungen in den vom Gesetzgeber ausdrücklich genannten städtebaulich relevanten Problemfeldern hinzunehmen. Insoweit präzisiert und konkretisiert § 11

Abs. 3 BauNVO das, was gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB mit dem städtebaulich relevanten „Interesse an einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ ohnehin generell Gegenstand des Abwägungsprogramms nach § 1 Abs. 6 BauGB ist.

§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bestimmt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nur in Kerngebieten und für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind und nicht in den anderen Baugebieten. Aus dieser Zielrichtung der Vorschrift ergibt sich, „dass es sich stets um nachteilige Auswirkungen handeln muss“ (so Fickert / Fieseler, Komm. zur BauNVO, 8. Aufl., § 11, Rdnr. 21).

1. Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung wurden bereits oben in Abschnitt I. 5 behandelt. Danach ist das Vorhaben an die Ziele der Raumordnung angepasst. Nachteilige Auswirkungen entstehen nicht.

2. Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

a) Schädliche Umwelteinwirkungen

Die geplante Nutzung verursacht Kfz.-Verkehr. Dabei handelt es sich einmal um den Pkw-Verkehr der Kunden und zum anderen um den Lkw-Verkehr der Lieferanten. Es entstehen die typischen Verkehrsemissionen (Lärm und Abgase). Zurzeit wird das Plangebiet bereits durch einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb genutzt. Die bestehende Nutzung einschließlich des Parkplatzes sind genehmigt.

Zur Beurteilung der geplanten Nutzung wurde ein Schalltechnisches Gutachten durch die Bonk – Maire – Hoppmann PartG mbB (im Folgenden BMH), Garbsen, vom 17.03.2020 vorgelegt.

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

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

In der Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte zum Großteil eingehalten und teilweise deutlich unterschritten (je nach Lage des Beurteilungspunktes). In zwei Aufpunkten kann es jedoch zu deutlichen Überschreitungen kommen. Dies wird jedoch durch eine mögliche Geräusch-Vorbelastung im Bereich der KFZ- Werkstatt verursacht. Diese Vorbelastung ist keinesfalls ständig vorhanden.

Die Untersuchung der Nachtzeit wird daher vorsorglich wegen möglicher Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte durch die Geräuschvorbelastung im Bereich der KFZ-Werkstatt ohne eine nächtliche Anlieferung des Nahversorgungsmarktes durchgeführt. Ein Nachtbetrieb des Lidl- Marktes ist mit Ausnahme der erforderlichen Kühlanlagen nicht vorgesehen. Auch nachts unterschreiten die Geräuschimmissionen des Nahversorgungsmarktes die

maßgeblichen Immissionsrichtwerte erheblich um mindestens 6 dB(A), so dass auch nachts unter schalltechnischen Gesichtspunkten keine Umweltbelange relevant werden.

Festsetzungen im Bebauungsplan zur Bewältigung von Immissionskonflikten werden daher nicht erforderlich und sind auch nicht möglich.

Als Rechtgrundlage für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen käme allein § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Betracht. Dieser regelt die Festsetzungsmöglichkeit von „... zum Schutz vor (schädlichen) ... (Umwelt-)Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende(n) **bauliche(n)** und **sonstige(n) technische(n)** Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche“. Aufgrund der strikten Betonung auf Vorkehrungen baulicher und technischer Art ist es ausgeschlossen, in einem Bebauungsplan Bestimmungen über Einzelheiten des Betriebs zu treffen, wie z.B. über die Regelungen der Betriebszeiten und die Anlieferung von Materialien (vgl. Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 12.11.2012, Az.: 4 C 2052/11.N).

Wie der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in seinem Urteil vom 14.11.1996, Az. 5 S 5/95 ausführt, darf die Gemeinde bei der Prognose der zu erwartenden Lärmimmissionen die von ihr (bzw. dem Gutachten) angenommenen – wenn auch nicht rechtlich verbindlich festgelegten - Nutzungszeiten der Berechnung zugrunde legen. Denn sie darf erwarten, dass die zuständige Baugenehmigungsbehörde ihren Vorstellungen durch entsprechende Auflagen zur Baugenehmigung Rechnung tragen wird.

Nutzungszeiten können daher durch Auflagen oder Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung festgelegt werden. Das schalltechnische Gutachten kann dafür herangezogen werden.

b) Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Zur infrastrukturellen Ausstattung gehören Erschließungsanlagen, die örtlichen und überörtlichen Verkehrseinrichtungen, insbesondere des öffentlichen Verkehrs und Personennahverkehrs, Gemeinbedarfs- und sonstige Folgeeinrichtungen wie die schadlose Abwassersammlung und -beseitigung sowie die Abfallbeseitigung, ferner die Feuerwehr, der Rettungsdienst sowie die Versorgung mit Energie, Wasser, Wärme und dergl. (vgl. Fickert / Fieseler, a.a.O. Rdnr. 25.2).

Nachteilige Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung ergeben sich durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes und die Neuansiedlung eines Textil-Marktes nicht. Die Flächen im Plangebiet sind bereits vollständig erschlossen. Zusätzliche Maßnahmen werden nicht erforderlich.

c) Auswirkungen auf den Verkehr

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

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

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

Allerdings hat der Landkreis Heidekreis im Januar 2019 gegenüber der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine Fußgängersignalanlage an der bisherigen Querungsinsel angeordnet. Die Gemeinde kann daher davon ausgehen, dass sich die Verkehrssituation im Einmündungsbereich in Zukunft verbessern wird. Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

d) Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange

Durch den Bebauungsplan werden Belange einer mittelständischen Struktur der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gefördert (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.a) BauGB). Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.

e) Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich

Durch die geplante Neuordnung der Verkaufsflächen soll ein leistungsfähiger Einzelhandelsstandort gesichert und entwickelt werden, durch den die Nahversorgung der Bevölkerung verbessert wird.

Nachteilige Auswirkungen könnten sich dadurch ergeben, dass vorhandene Betriebe verdrängt werden. Für die Verbraucher entstünden dann längere Wege zum Einkaufen. Wie die Wirkungsanalyse zeigt, ist diese Gefahr nicht gegeben.

f) Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Durch das Projekt dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Es soll vermieden werden, dass durch ein Einzelhandelsgroßprojekt Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf in benachbarten Grundzentren in ihrem Bestand gefährdet werden. Wie in Abschnitt II.1., Seite 13 ausgeführt, entspricht die Planung der mit dem Einzelhandelsgutachten der Gemeinde Schwarmstedt festgelegten strategischen Ausrichtung.

Negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind nicht gegeben. Das zeigt auch die Wirkungsanalyse.

g) Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Die geplanten Nutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde haben nur geringe Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Durch die Erhaltungsbindungen und die geplante Ergänzung der Bepflanzung ergeben sich positive Auswirkungen für das Ortsbild.

h) Auswirkungen auf die Belange der Denkmalpflege

Der Landkreis hat im Beteiligungsverfahren auf zahlreiche archäologische Fundstellen in der Umgebung des Plangebiets hingewiesen. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es daher erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden.

Das Vorgehen ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

i) Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Auf den Flächen im Plangebiet ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 „Birkenkamp“ bereits jetzt eine bauliche Nutzung vorhanden bzw. zulässig. Die zulässige Versiegelung im Plangebiet wird gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 27 geringfügig gesenkt. Im SO-2 wird die zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten um 0,05 gesenkt. Das bedeutet, dass in Zukunft im SO-2 rd. 80 m² weniger versiegelt werden dürfen.

Das Oberflächenwasser soll wie bisher im Plangebiet versickert werden. Das mindert Abflussspitzen und fördert die Grundwasserneubildung. Es dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Anpflanzungen werden übernommen. Durch die Anrechnung vorhandener Bäume wird die Erhaltung des Baumbestandes gefördert.

Insgesamt wird sich der Umweltzustand durch diesen Bebauungsplan nicht wesentlich verändern.

Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen, da die Habitatausprägung im überplanten und bereits baulich genutzten innerstädtischen Bereich keine Vorkommen seltener, gefährdeter oder besonders spezialisierter geschützter Pflanzen- und Tierarten erwarten lässt. Gehölzbestände werden erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des BNatSchG treten somit nicht ein.

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

3. Private Belange

Private Belange werden durch den Bebauungsplan gefördert. Die Eigentümer der Flächen im Plangebiet haben ein Interesse an verbesserten Nutzungsmöglichkeiten. Diese schafft der Bebauungsplans.

4. Zusammenfassende Gewichtung

Insgesamt fördert der Bebauungsplan Nr. 49 „Am Mönkeberg I“ das Interesse an einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die Förderung dieses wichtigen öffentlichen Belangs wird erreicht, ohne dass andere öffentliche und private Belange wesentlich beeinträchtigt werden.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Am Mönkeberg I“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Februar 2022

gez. Vogel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.04.2022 den Bebauungsplan Nr. 49 „Am Mönkeberg I“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 26.04.2022

gez. Schiesgeries

Siegel

gez. Gehrs

Bürgermeisterin

Gemeindedirektor

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49 „Am Mönkeberg I“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Schwarmstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor