

Gemeinde Hanstedt

Landkreis Harburg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Altes Sägewerk, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Teil I: Allgemeine Begründung

Teil II: Umweltbericht

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hanstedt durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Uelzener Straße 32
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhalt

I Allgemeine Begründung.....	4
1. Anlass und Ziel.....	4
2. Bestand, Lage und Begrenzung des Plangebietes	4
3. Grundlagen der Planung	6
3.1 Flächennutzungsplan	6
3.2 Einzelhandelsentwicklung und raumordnerische Verträglichkeit.....	7
3.3 Verkehr.....	10
3.4 Altlasten	11
4. Planinhalte	11
4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan.....	11
4.2 Bebauungsplan	12
4.2.1 Sondergebiet „Einzelhandel“	12
4.2.2 Grünordnung	13
4.2.3 Örtliche Bauvorschrift	13
4.3 Lärmschutz.....	14
4.4 Natur- und Artenschutz.....	14
4.4.1 Artenschutz	14
4.4.2 Eingriffsregelung	14
4.5 Oberflächenentwässerung.....	15
5. Städtebauliche Werte	15
6. Bauleitplanerisches Verfahren.....	15
II Umweltbericht.....	16
1. Einleitung	16
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ..	16
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	16
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
2.1 Bestandsaufnahmen und Bewertung.....	17
2.1.1 Schutzgut Mensch.....	17
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	18
2.1.3 Schutzgut Luft und Klima.....	19
2.1.4 Schutzgut Landschaft.....	19
2.1.5 Schutzgut Boden	19
2.1.6 Schutzgut Wasser	20
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	20
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	20
2.2.1 Bei Durchführung der Planung	20
2.2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung	20
2.3 Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen.....	21
2.2.1 Vermeidungsmaßnahmen	21
2.2.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung	21
2.2.3 Ausgleichsmaßnahmen	22
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
3. Zusätzliche Angaben.....	23
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren.....	23
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen.....	23
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	24

Anlage: Lageplan des geplanten Vorhabens

Übersichtsplan
M. 1 : 5.000



I ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel

Durch die Aufgabe des alten Sägewerks an der Harburger Straße eröffnet sich für die Gemeinde Hanstedt die Chance einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Nordwesten der Ortslage zwischen Buchholzer Straße, Harburger Straße und Hingstkamp.

Im Rahmen dieser weiteren Entwicklung ist ein Wohngebiet mit ca. 150 - 180 Wohneinheiten sowie eine Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur Hanstedts durch Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (Netto) geplant. Für das Wohngebiet wurde bereits der Bebauungsplan „Homanns Busch, Hanstedt“ aufgestellt. Beide Planungen sind aufeinander bezogen und abgestimmt.

Innerhalb des vorliegenden Plangebietes sollen neben dem Netto-Discounter ein zweites Gebäude entstehen, innerhalb der sich entweder weitere Fachmärkte bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 600 qm und / oder Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten etc. ansiedeln können.

Da hinsichtlich des geplanten Lebensmitteldiscounters ein konkreter Ansiedlungswunsch seitens der Firma Netto besteht, soll für diesen Bereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden, in dem die Größe und das Sortiment des Lebensmitteldiscounters sowie des weiteren Gebäudes und weitere Details, wie verkehrliche Erschließung, Stellung und Gestaltung der Baukörper etc. verbindlich geregelt werden.

Ziel der Planung ist, dass die geplanten Nutzungen (Lebensmitteldiscounter und weitere Nutzungen) eine Ergänzung zum Angebot in der Ortsmitte und keine Verdrängung bestehender Angebotsstrukturen darstellen.

Da der geplante Lebensmitteldiscounter eine Verkaufsfläche von 1.100 qm erstellen möchte, wird die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich, da die Grenze für einen großflächigen Einzelhandel (800 qm) überschritten wird.

2. Bestand, Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich der Harburger Straße zwischen den Grundstücken „Harburger Straße 37“ und „47“. Ein 10 m breiter Streifen südlich der Flurstücksgrenze zum Flurstück 27/3 befindet sich im B-Plangebiet „Homanns Busch, Hanstedt“, hier ist eine Erschließungsstraße für das genannte Wohngebiet geplant.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,76 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Übersichtsplan auf Seite 3 dieser Begründung.

Beim Plangebiet handelt es sich neben dem Teilbereich der Landesstraße 213 um das Betriebsgelände des alten Sägewerks an der Harburger Straße, das durch große Hallen und versiegelte Freiflächen geprägt wird. Das Grundstück wird zur Landesstraße durch eine markante Eichenreihe begrenzt, eine weitere Gehölzgruppe befindet sich im Nordosten des Plangebietes außerdem befinden sich im Südwesten des Plangebietes drei Kastanien (siehe auch Luftbild).

Das Plangebiet weist ein relativ ebenes Geländeprofil mit einem leichten Gefälle nach Osten zur Harburger Straße hinauf. Bereits 2014 erfolgte der Abriss des Gebäudebestands und die Räumung des Baufeldes.

Die Harburger Straße ist insgesamt von einer gemischten Nutzung u.a. durch verschiedene Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe geprägt.

Das übrige Betriebsgelände des alten Sägewerks wird mit dem B-Plan „Homanns Busch, Hanstedt“ überplant.



Luftbild: Plangebiet (Google-Earth)



Blick von Nordosten auf das Plangebiet mit der Harburger Straße und dem Betriebsgelände.
Im Hintergrund das Wohn- und Verwaltungsgebäude des alten Sägewerks.

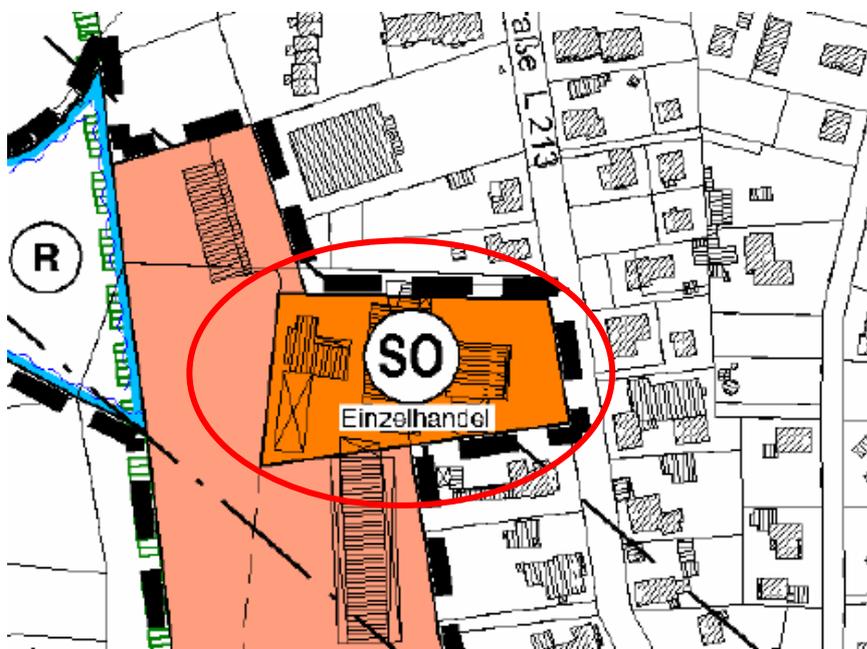


Betriebsgelände
Altes Sägewerk

3. Grundlagen der Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt stellt das Plangebiet als Sondergebiet Einzelhandel dar (39. Änderung), so dass dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



39. Änderung des Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt

Der Standort wurde in diesem Zusammenhang auch hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit geprüft und unter Beteiligung der betroffenen Nachbar-Samtgemeinden Jesteburg und Salzhausen interkommunal abgestimmt.

3.2 Einzelhandelsentwicklung und raumordnerische Verträglichkeit

Für die Gemeinde Hanstedt ist von zentraler Bedeutung, dass die vorgesehenen Nutzungen und Größenordnungen des Plangebietes keine negativen Auswirkungen auf die Ortsmitte Hanstedts haben werden. Die Nutzungen sollen das vorhandene Einzelhandelsangebot Hanstedts sinnvoll ergänzen und nicht zu Verdrängungen in der Ortsmitte führen. Es werden daher städtebaulich vertretbare Obergrenzen von Verkaufsflächen festgesetzt: Diese betragen für den Lebensmitteldiscounter 1.100 qm Verkaufsfläche und für das innerhalb des zweiten Baufensters geplanten Fachmarktes maximal 600 qm Verkaufsfläche. Hier werden außerdem die zulässigen Sortimentsbereiche genau definiert.

Das von der Gemeinde Hanstedt 2013 beschlossene Einzelhandelskonzept der Gemeinde Hanstedt legt den zentralen Versorgungsbereich der Ortslage fest. Das geplante Vorhaben liegt danach innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Auch die geplanten Sortimentsbereiche sind mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar.

Vor dem Hintergrund der Großflächigkeit der geplanten Einzelhandelsansiedlung wurden im Rahmen einer Auswirkungsanalyse (Büro BBE-Handelsberatung GmbH, Januar 2016) die möglichen ökonomischen sowie städtebaulichen Auswirkungen des Projektvorhabens auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. zentrale Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungszentren im Gemeindegebiet von Hanstedt und der ggf. betroffene angrenzenden Kommunen untersucht.

Dabei wurden die Agglomerationswirkungen berücksichtigt, welche durch den Hauptanbieter (Netto) in Ergänzung zu einem weiteren Einzelhandelsfachmarkt (Getränkemarkt bzw. Sonderposten-/Haushaltsdiscountmarkt) entstehen. In der Summe wurden 1.700 m² Verkaufsfläche geprüft, wovon 1.100 m² auf das nahversorgungsrelevante Angebotssegment des Netto-Marktes entfällt.

Für die geplante Fachmarktfläche liegt derzeit noch keine konkrete Nutzung vor. Gutachterlich konnten dementsprechend keine konkreten Auswirkungen geprüft werden, sondern es wurde zunächst im Rahmen einer Worst-Case-Variante

- die zusätzliche Ansiedlung eines Getränkemarktes mit rd. 600 m² Verkaufsfläche sowie
- die wahrscheinlichste Alternative eines anzusiedelnden Fachmarktes für Sonderposten/Haushaltswaren

geprüft. Anhand dieser Ergebnisse können so in qualitativer Hinsicht perspektivische Auswirkungen abgeleitet werden. Dabei wurden die Ziele des o. g. Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Hanstedt berücksichtigt.

Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte die Ziele der Raumordnung berührt würden und Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der Versorgungssituation im Einzugsgebiet tangiert würden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch beide der o. g. Planungsvarianten keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde Hanstedt sowie in umliegenden Gemeinden zu erwarten sind. Zusammenfassend ergibt sich laut Gutachten folgende Einschätzung:

- Der Mikrostandort des Planvorhabens ist städtebaulich integriert und steht im unmittelbaren siedlungsstrukturellen Zusammenhang mit dem Gemeindegebiet. Demnach reflektiert der Standortbereich innerhalb einer Distanz von rd. 500 m Luftlinie (= fußläufiger Einzugsbereich) auf ein Nahpotenzial von rd. 550 Personen. Berücksichtigt man dabei die zukünftige Einwohnerplattform der aktuell im Bau befindlichen sowie zukünftigen Wohn-

bebauung des Neubaugebietes "Homanns Busch" von rd. 400 Personen, so beläuft sich das fußläufige Nahpotenzial des Planstandortes auf eine Einwohnerplattform von knapp 1.000 Personen. Vor diesem Hintergrund kann dem Planstandort aus gutachterlicher Sicht eine sehr gute wohnortnahe Versorgungskomponente attestiert werden, die zukünftig noch an Bedeutung gewinnen wird.

- Unterstellt man für dem geplanten Netto Lebensmitteldiscounter eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.500 EUR je m² Verkaufsfläche (Der Durchschnitt des Netto Filialnetzes (Rewe Gruppe) im Bundesgebiet liegt bei rd. 4.100 EUR/m² (Quelle: Statista.de, 2015), wird sich der Brutto-Umsatz der geplanten Netto-Filiale mit rd. 1.100 m² Verkaufsfläche aller Voraussicht nach in einer Größenordnung von rd. 4,9 Mio. EUR pro Jahr bewegen. Die dabei zu Grunde gelegte Flächenproduktivität des Netto-Markendiscounters ist zum einen als Worst-Case-Betrachtung zu bewerten und berücksichtigt zum anderen die Synergieeffekte mit einem geplanten Getränkefachmarkt.
- Für einen geplanten Getränkefachmarkt mit einer maximalen Verkaufsflächendimensionierung von 600 m² wird ein Brutto-Umsatzvolumen von rd. 0,9 Mio. EUR prognostiziert. Dies entspricht einer ambitionierten Flächenproduktivität von rd. 1.500 EUR pro m²/Verkaufsfläche und berücksichtigt die Synergieeffekte mit dem geplanten Netto-Markendiscounter. Insgesamt würde somit am Planstandort in der Summe ein Brutto-Umsatzvolumen von rd. 5,8 Mio. EUR im Jahr erwirtschaftet werden. Davon entfällt der Großteil mit rd. 5,4 Mio. EUR auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.
- Die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens in erster Linie der Aldi Lebensmitteldiscounter sowie der XX Quell Getränkemarkt in Hanstedt anzusehen sind.
- Das Planvorhaben wird mit rd. 2,5 Mio. EUR in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten rd. 46 % des gesamten Planumsatzes durch Umsatzumlenkungen gegenüber den Lebensmittelmärkten generieren, die sich im Gemeindegebiet von Hanstedt befinden. Dies entspricht - bezogen auf den projektrelevanten Einzelhandelsumsatz von rd. 16,6 Mio. EUR - einer Umverteilungsquote von max. 15 %.
Dabei dürfte der systemgleiche Wettbewerber Aldi Lebensmitteldiscounter am stärksten durch die prognostizierten Umverteilungseffekte betroffen sein. Diese Umverteilungseffekte wären deutlich spürbar, es ist jedoch davon auszugehen, dass der Anbieter aufgrund fehlender Wettbewerbsstrukturen im Gemeindegebiet von Hanstedt (kein weiterer Lebensmittel-Discounter) derzeit deutlich über dem Durchschnitt liegende Umsatzleistungen erreicht. Ein Rückzug der Aldi-Filiale aus Hanstedt ist unwahrscheinlich.
Des Weiteren dürften die in Hanstedt ansässigen Edeka-Filialen von Umsatzumverteilungseffekten in spürbarem Ausmaß betroffen sein. Wenngleich auch hier attestiert werden muss, dass im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung durchaus eine „Verschärfung“ der Wettbewerbsbedingungen im Gemeindegebiet eintreten dürfte, ist grundsätzlich nicht davon auszugehen, dass sich ein langjährig im Markt etablierter Lebensmittel-Vollsortimentsbetrieb von seinem Standort zurückziehen würde. Zudem ist auch hier davon auszugehen, dass die vorhandenen Anbieter im Lebensmittel-Vollsortimentsbereich derzeit überdurchschnittlich am Markt agieren können.
- Für das Gemeindegebiet von Jesteburg und den dort vorhandenen nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen (Aldi, Penny, Rewe, GP Getränkefachmarkt), wird ein maximaler Umsatzverlust von rd. 1,1 Mio. EUR prognostiziert. Dieser Wert entspricht maximal 6 % des derzeitigen nahversorgungsrelevanten Umsatzes im Gemeindegebiet, auf ein-

zelbetrieblicher Ebene liegen die Umverteilungseffekte nicht in Größenordnungen, die einen der Anbieter zur Geschäftsaufgabe zwingen würde.

- In keinem Fall ist davon auszugehen, dass Einzelanbieter in existenzbedrohlicher Größenordnung betroffen würden. Zudem ist zu konstatieren, dass in keinem Fall prägende und für die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung wichtige Ankerbetriebe nachhaltig geschädigt würden. Eine Ausnahme könnte dabei der kleinflächige XX Quell Getränkemarkt in Hanstedt darstellen. Dabei würde im Worst-Case-Szenario jedoch 'lediglich' der Austausch eines kaum mehr marktgerechten Getränkemarktes mit einem modernen Getränkemarkt stattfinden. Beide Anbieter (Planvorhaben sowie XX Quell Getränkemarkt) befinden sich im Zentralen Versorgungsbereich von Hanstedt, unweit voneinander entfernt.
- Darüber hinaus ist infolge der geplanten Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Gemeindegebiet ein zusätzliches Nachfragepotenzial in Höhe von bis zu 1,7 Mio. EUR zu erwarten. Dieses perspektivische Nachfragevolumen dürfte auch primär durch den in Hanstedt ansässigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gebunden werden, es handelt sich faktisch um Neuumsätze. Die Umverteilungseffekte würden sich dadurch relativieren. Unter der Annahme, dass zukünftig bis zu 1,5 Mio. EUR zusätzlich in Hanstedt gebunden würden, verringern sich die Umverteilungseffekte rein rechnerisch auf knapp 14 %. Grundsätzlich sei angemerkt, dass für die Samtgemeinde Hanstedt weiterhin eine positive Einwohnerentwicklung prognostiziert wird, so dass mittel- bis langfristig von einer ansteigenden Nachfrage, insbesondere in den nahversorgungsrelevanten Segmenten, auszugehen ist.
- Im Hinblick auf das perspektivische Einzugsgebiet für die Planungsvariante Netto-Markendiscouter sowie arrondierender Sonderposten-/Haushaltsdiscountmarkt wird keine Abweichung zu dem bereits definierten Einzugsgebiet der Planungsvariante Netto-Markendiscouter und arrondierender Getränkemarkt gesehen. Vor dem Hintergrund der gleichen Größendimensionierung mit maximal 1.700 m² Verkaufsfläche reflektiert die Planungsvariante Lebensmitteldiscouter mit Sonderposten-/Haushaltsdiscountmarkt aus gutachterlicher Sicht in erster Linie auf das Gebiet der Samtgemeinde Hanstedt mit insgesamt rd. 13.800 Einwohnern.
- Ein Sonderposten-/Haushaltsdiscountmarkt deckt nahezu alle Warengruppen des Einzelhandelsangebotes ab. Das Angebot ist jedoch durch eine geringe Sortimentstiefe gekennzeichnet, da innerhalb der einzelnen Warengruppen nur ein ausschnittweises Sortiment angeboten wird. Für den projektierten Sonderposten-/Haushaltsdiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von rd. 600 m² wird zur Abbildung eines Worst-Case eine hohe Leistungsfähigkeit und damit ein Umsatz von max. rd. 0,72 Mio. EUR (Flächenproduktivität ca. 1.200 EUR je m² VKF) angesetzt. Im Durchschnitt erzielen Sonderpostenmärkte der projektierten Größe eine Flächenleistung von 750 – 1.000 EUR je m² Verkaufsfläche. Um jedoch die möglichen Synergieeffekte zu dem geplanten Netto-Markendiscouter am Planstandort umfänglich abzubilden, wird von Seiten der Gutachter eine Flächenproduktivität von rd. 1.200 EUR je m² VKF zu Grunde gelegt.
- Der geplante Sonderposten-/Haushaltsdiscountmarkt wird voraussichtlich Umsatzzunahmen in einer Größenordnung von maximal rd. 0,72 Mio. EUR hervorrufen. Da der Betrieb ein breites Sortimentsangebot aufweist, werden auch die Wettbewerbswirkungen eine sehr große Streuung aufweisen, sowohl sortimentsseitig, als auch hinsichtlich der Wettbewerbsstandorte.
- Da es keine systemgleichen Anbieter (Haushaltsdiscountmarkt oder Sonderpostenmarkt) in der Gemeinde Hanstedt gibt, werden sich die Auswirkungen im Standortumfeld lediglich

auf Teil- bzw. Randsortimente anderer Anbieter beziehen können. Demnach werden sich die zu erwartenden Umverteilungseffekte durchweg auch auf eine Vielzahl vorhandener Wettbewerbsbetriebe in Hanstedt verteilen, so dass schädliche Auswirkungen, also Betriebsschließungen einzelner Ankerbetriebe, nicht abzusehen sind.

- Auch für die angrenzenden Nachbarkommunen ist aller Voraussicht nach mit keinen messbaren Umverteilungsquoten infolge einer Ansiedlung eines Sonderposten-/Haushaltsdiscountmarktes in der Gemeinde Hanstedt zu rechnen.

Fazit:

Angesichts der breiten Streuung möglicher Auswirkungen wird festgestellt, dass sowohl in der Gesamtbetrachtung, als auch in der Betrachtung einzelner Sortimente, Umsatzverlagerungen zu Lasten umliegender Zentraler Versorgungsbereiche kaum nachhaltige Störungen des Wettbewerbsgefüges und damit der Versorgungskompetenz insgesamt oder in wichtigen Teilbereichen nach sich ziehen können.

Beide Planungsvarianten stehen zudem im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung (LROP 2012 sowie Fortschreibung LROP 2016). Aus gutachterlicher Sicht wird sowohl das Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot wie auch das Beeinträchtigungsgebot eingehalten.

Für beide Planungsvarianten in Hanstedt können daher negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden, da im Falle der geplanten Einzelhandelsentwicklung keine nachhaltige Störung der Funktionsfähigkeit von Zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgungssituation und deren Entwicklung im Gemeindegebiet und darüber hinaus zu erwarten ist. Ebenfalls wären Ziele der Raumordnung nicht berührt.

Die Gemeinde hält die Einschätzungen und Ausführungen des Gutachtens für nachvollziehbar und schlüssig und nimmt diese als Grundlage für die vorliegende verbindliche Bauleitplanung.

3.3 Verkehr

Das Plangebiet soll über die entlang der nördlichen Grenze geplante Erschließungsstraße erschlossen und an die Harburger Straße angebunden werden.

Aufbauend auf der verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Altes Sägewerk“ in Hanstedt von 2012 sind die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Verkehrsabläufe im Anschlussknoten der geplanten Erschließungsstraße an die Harburger Straße (L 213) unter Berücksichtigung der Maßnahmen im B-Plangebiet „Homanns Busch“ aktualisiert worden (Verkehrsgutachten, Ing. Büro Schubert, Oktober 2014).

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus den Plangebietes wurde abgeschätzt und den prognostizierten Verkehrsbelastungen der Harburger Straße (L 213) überlagert. Mit den maßgebenden Belastungen in der Spitzenstunde am Werktagnachmittag wurde die Leistungsfähigkeit des Anschlussknotens Harburger Straße (L 213) / Erschließungsstraße überprüft und die Qualität des Verkehrsablaufs beurteilt.

Die Harburger Straße wird (Verkehrszählung, August 2011) in Höhe des Plangebietes von ca. 6.900 Kfz/Tag befahren, der Schwerverkehrsanteil liegt bei ca. 4,5 %. Das durch das geplante Bauvorhaben verursachte Gesamtverkehrsaufkommen wird auf rund 1.920 Kfz / Tag geschätzt, d.h. 960 Kfz/Tag jeweils zu- und abfließend.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen aus den untersuchten B-Plan-Gebieten „Altes Sägewerk“ und „Homanns Busch“ im geplanten Anschlussknoten an der Harburger Straße mit guter Verkehrsqualität abgewickelt werden kann.

Maßnahmen für Linksabbieger im Zuge der Landesstraße sind weder aus Gründen der Leistungsfähigkeit noch im Hinblick auf den Ausbaustandard des Straßenabschnitts erforderlich.

3.4 Altlasten

Im Plangebiet befand sich bis vor einigen Jahren der Standort einer Zimmerei und Sägerei. Infolgedessen bestanden auf dem Gelände verschiedene Altlastenverdachtsflächen für Einträge von umweltgefährdenden Stoffen in den Boden. Dies waren eine Eigenversorgungstankstelle, in deren Umfeld auch schon Bodenkontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt worden waren, ein Imprägnierbecken für Holzschutzsalze, ein Spänebunker und ein hoher Schornstein, bzw. ein dazugehöriger Ofen. Ferner wurde früher dort die Energieerzeugung mit einer Dampfmaschine betrieben.

Bezüglich des Altstandorts wurde daher ein mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde abgestimmter Untersuchungsbericht zur vorliegenden Altlastenproblematik angefertigt (Ergebnisbericht, Geologisches Büro Dipl.-Geologe R. Hempel, 2015). In ihm werden die Untersuchungen und die entsprechenden Ergebnisse der Sanierungsarbeiten sowie das Ausräumen der Gefahrenverdachte an den aufgezählten Verdachtsbereichen dargelegt. Dabei wurden die Bodenproben auf eine mögliche Schadstoffbelastung aus dem vormaligen Betrieb untersucht. Im Ergebnis wurden keine weiteren Bodenkontaminationen festgestellt, so dass kein Gefahrenverdacht mehr besteht.

4. Planinhalte

4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Auf dem Grundstück ist die Errichtung von zwei Gebäuden geplant, die um eine zentrale Stellplatzanlage gruppiert sind. Das rückwärtige Gebäude nimmt den Netto-Discountermarkt auf. Für das vordere Gebäude, welches direkt an der Harburger Straße steht, liegt die tatsächliche Art der Nutzung noch nicht fest, weshalb die Gemeinde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan hier auf der einen Seite zwar einen Spielraum hinsichtlich der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten eröffnet (Kap. 4.2), auf der anderen Seite aber u.a. durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan schon die Architektur und Gestaltung dieses Gebäudes relativ eng festschreibt, so dass das Vorhaben bis auf die tatsächliche Nutzung schon sehr eng umrissen ist.

Die Anlieferung des Netto-Marktes ist im Norden des geplanten Gebäudes vorgesehen. Die Anlieferung des zusätzlichen Fachmarktes wird wahrscheinlich im Süden oder Westen des Gebäudes erfolgen.

Die Stellplatzanlage umfasst ca. 92 Stellplätze. Das Verbundzentrum soll eine Gesamtverkaufsfläche von 1.700 qm haben. Die Richtlinie für den Einstellplatzbedarf geht bei Verkaufsstätten für Einkaufszentren von 1 Stellplatz pro 10-20 m² Verkaufsnutzfläche. Da das Sondergebiet zentrumsnah liegt und das benachbarte Wohngebiet Homanns Busch fußläufig angebunden wird, geht die Gemeinde davon aus, dass die geplante Stellplatzanlage ausreichend groß bemessen ist.

Im Südwesten des Plangebietes wird dazu für Fußgänger und Radfahrer eine Wegeverbindung zu dem inneren Erschließungssystem des Bebauungsplans „Homanns Busch,

Hanstedt“ geschaffen. Der geplante Nahversorgungsstandort ist dadurch für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer gleichermaßen gut zu erreichen. Die gebietsprägenden Eichen an der Harburger Straße sowie die Kastanien werden erhalten.

Folgende Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplans werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und somit rechtsverbindlich:

- Lageplan des Netto-Discountermarktes und des Fachmarktgebäudes: Funktionsbereiche, Verkehrsflächen mit Stellplätzen sowie Sickermulden und Baumstandorte (s. Anlage).
- Ansichten des Netto-Discountermarktes mit Materialangaben. Verbindlich sind die Dachlandschaft, die Höhen, die Materialangaben sowie die Fassadenstrukturen, zusätzliche Fensteröffnungen sind zulässig. Weiterhin ist die maximale Größe und Lage der Werbeanlage auf der Ost-Ansicht verbindlich.
- Schallschutzmaßnahmen (siehe Kap. 4.3)
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kap. 4.4)
- Entwässerungskonzept (siehe Kap. 4.5)

4.2 Bebauungsplan

4.2.1 Sondergebiet „Einzelhandel“

Entsprechend der Zielsetzung einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.100 qm sowie einen weiteren Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 qm zu etablieren, wird ein Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt.

Durch eine textliche Festsetzung wird die konkrete Nutzung der beiden festgesetzten Bau- fenster verbindlich geregelt. Im westlichen Bau- fenster wird hierbei ein Lebensmitteldiscounter (Netto) mit einer Verkaufsfläche von 1.100 qm festgesetzt.

Innerhalb des zweiten Bau- fensters soll ein weiteres Gebäude entstehen. Hier wird eine Verkaufsfläche von 600 qm festgesetzt. Neben dem in der textlichen Festsetzung Nr. 1 aufgeführten Katalog der hier zulässigen Einzelhandelsnutzungen sollen hier aber auch Dienstleistungsbetriebe, oder auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein. Der Katalog der zulässigen Einzelhandelsnutzungen ist so gewählt, dass die vorhandene Einzelhandelsstruktur Hanstedts sinnvoll ergänzt wird ohne dass das Ortszentrum um die Kirche herum in seiner Funktion als gefühlter Ortsmittelpunkt beeinträchtigt wird.

Die einzelhandelsbezogene Auswirkungsanalyse hat ergeben, dass das Konzept mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Eine raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens ist gewährleistet.

Die Gemeinde Hanstedt hält eine Sondergebietsnutzung innerhalb des Plangebietes für vertretbar, da es sich beim Plangebiet angesichts der Nutzungsstruktur der Harburger Straße um einen integrierten Standort handelt und die geplante Nutzung außerdem angesichts der Entwicklung des Wohngebietes Homanns Busch in unmittelbarer Nachbarschaft mit ca. 150 bis 180 zusätzlichen Wohneinheiten auch eine quartiersbezogene Funktion erfüllen wird.

- Bauweise, Baugrenzen

Durch die durch Baugrenzen definierten Bau- fenster wird die Lage der geplanten Baukörper vorgegeben. Es wird eine 1-geschossige, abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. es gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung. Bei einer offenen Bauweise ist ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten, der aufgrund der vorhandenen dicht an die Plangebietsgrenzen heranreichenden Baugrenzen eventuell durch Baulasten auf den benachbarten Grundstücksflächen gesichert werden muss.

- Maß der baulichen Nutzung

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,35 festgesetzt, d.h. 35 % der Sondergebietsfläche dürfen für die Hauptnutzung (Gebäude) überbaut werden. Diese GRZ darf weiterhin für sonstige geschäftsbezogene Betriebsflächen und für die Stellplatzanlage mit ihren Zufahrten bis auf 0,9 überschritten werden.

- Stellplatzanlage

Die Stellplatzanlage wird durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt. Die Anbindung der Stellplatzanlage erfolgt im Südosten an die Landesstraße und im Norden an die Planstraße zum Baugebiet Homanns Busch.

4.2.2 Grünordnung

Die Planung sieht die Pflanzung von mindestens 18 hochstämmigen Laubbäumen innerhalb der zentralen Stellplatzanlage vor. Die Verteilung der Bäume innerhalb der Stellplatzanlage ergibt sich aus dem Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Sämtliche neu anzupflanzenden Bäume sollen in der Qualität 3 x verschult mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gepflanzt werden.

Die drei Rosskastanien im Südwesten des Plangebietes sowie die Eichen entlang der Harburger Straße werden als zu erhalten festgesetzt und binden die geplanten Gebäude in die vorhandene bzw. geplante (Baugebiet Homanns Busch) Siedlungsstruktur ein.

Die dem Baugebiet Homanns Busch zugewandte Rückseite des Netto-Gebäudes enthält keine Fensteröffnungen, weshalb hier durch die textliche Festsetzung Nr. 3.1 gewährleistet wird, dass diese Rückwand entweder begrünt oder aber mit direkten Vorpflanzungen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu versehen ist.

Entlang der Nordgrenze des Plangebietes soll eine mindestens 1,20 m hohe Hecke aus Hainbuche und /oder Liguster gepflanzt werden, damit sich auch diese Seite harmonisch in das Siedlungsbild integriert. Das Gebäude des zusätzlichen Fachmarktes soll auf der Nordseite mit Fensteröffnungen gegliedert werden, was durch die Festlegung im Vorhaben- und Erschließungsplan gewährleistet wird.

4.2.3 Örtliche Bauvorschrift

Mit einer örtlichen Bauvorschrift wird ein Gestaltungsrahmen für Werbeanlagen vorgegeben. Innerhalb des Sondergebietes ist ein maximal 6 m hoher Werbepylon mit einer Breite von maximal 2 m zulässig. Dies entspricht dem in Hanstedt üblichen Werbepylonen in vergleichbaren Gebieten, außerdem sollte aufgrund der innerörtlichen Lage kein höherer und breiterer Pylon hier entstehen, der das Straßenbild zu sehr dominieren würde.

Sonstige Werbeanlagen sollen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum nicht unverhältnismäßig prägen. Daher sind am straßenseitigen östlichen Gebäudekörper (Fachmarkt) Werbeanlagen nur unterhalb der Traufbereiche und innerhalb der Giebelseiten zulässig.

Außerdem sollen sich Werbeanlagen entweder zur Stellplatzanlage oder zur Harburger Straße orientieren. Damit sollen Werbeanlagen in Richtung Wohngebiet „Homanns Busch“ bzw. nach Norden zur Bestandsbebauung vermieden werden. Aus Gründen eines harmonischen Ortsbildes insbesondere in den Abend- und Nachtstunden sind außerdem Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen unzulässig.

Die konkrete Gestaltung der beiden geplanten Gebäude wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sichergestellt. Die vorgesehene Dachlandschaft (Satteldächer mit roten Dachpfannen) und die Baumaterialien (hauptsächlich Ziegelmauerwerk) sollen zur harmonischen Integration in das Ortsbild beitragen.

4.3 Lärmschutz

Die lärmtechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende vorhandene und geplante Bebauung wurden gutachterlich beurteilt (Büro T&H Ingenieure GmbH). Danach werden die zulässigen Immissionsrichtwerte tags und nachts an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen eingehalten bzw. zumeist deutlich unterschritten, wenn folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Auf der Stützwand der Entladezone des Netto-Marktes ist im nordwestlichen Bereich eine reflektierende Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,8 m und einer Länge von ca. 15 m zu errichten.
- Die Einkaufswagensammelstelle muss an der Südseite geschlossen ausgeführt sein.
- Südlich der Stellplätze ist in einem im Gutachten definierten Bereich eine reflektierende Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,8 m und einer Länge von ca. 12,5 m zu errichten.
- Die Parkplatzoberfläche ist aus Asphalt oder akustisch gleichwertigen Material auszuführen (z. B. fasenloses Betonpflaster).
- Südlich des Außenbereichs der Gastronomie ist eine reflektierende Schallschutzwand (z.B. aus Plexiglas, Glas etc.) mit einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von ca. 10 m zu errichten.
- Keine Anlieferung am Netto-Markt und am Fachmarkt in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr.
- Keine Pkw-Kundenverkehr am Netto-Markt und am Fachmarkt in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr.
- Der Verflüssiger an der Nordseite des Netto-Marktes darf einen maximalen Schallleistungspegel von 77 dB (A) aufweisen.

Die Umsetzung der genannten gutachterlich empfohlenen Maßnahmen in den Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch die Einbeziehung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechtsverbindlich gesichert.

4.4 Natur- und Artenschutz

4.4.1 Artenschutz

Durch die Einbeziehung des artenschutzrechtlichen Gutachtens in den Vorhaben- und Erschließungsplan werden folgende artenschutzrechtliche Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen verbindlich:

- Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (März bis September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG)
- Abriss der Gebäude nur in der Winterzeit von November bis März. Diese Beschränkung entfällt, wenn sie vorher auf das Vorhandensein von Fledermäusen und Vogelbruten überprüft werden.
- Installation von Nisthöhlen für Gebäudebrüter an den neuen Gebäuden
- Installation von künstlichen Fledermausquartieren an den neuen Gebäuden oder in benachbarten bzw. verbleibenden Gehölzen.

In der westlichen Rosskastanie befindet sich eine Baumhöhle, die als Potential für ein Fledermausquartier anzusehen ist. Durch den Bebauungsplan wird dieser Baum als zu erhalten festgesetzt.

4.4.2 Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen ehemals intensiv genutzten Betriebsstandort dar, der auch ohne bauleitplanerisches Verfahren weiter bebaut werden dürfte, ohne dass ein zusätzlicher Ausgleich erforderlich wird.

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Gemeinde verzich-

tet daher auf die Festlegung zusätzlicher Kompensationsmaßnahmen, trotz des im Umweltbericht gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsbilanzierung ermittelten Defizits von 641 Wertpunkten. Es kann davon ausgegangen werden, dass nach Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

4.5 Oberflächenentwässerung

Durch das Büro architekten-contor, Soltau wurde ein Entwässerungsantrag zur Regenwasserentsorgung erarbeitet, dessen Inhalte durch die Übernahme in den Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich werden.

Das mit der unteren Wasserbehörde abgestimmte Regenwasserentwässerungskonzept sieht vor, insgesamt sechs oberirdische Versickerungsmulden in den westlichen und östlichen Randbereichen sowie zentral innerhalb der Stellplatzfläche vor. Diese sind so dimensioniert, dass das anfallende unbelastete Oberflächenwasser vollständig innerhalb des Plangebietes versickert werden kann.

5. Städtebauliche Werte

Sondergebiet Einzelhandel: 7.631 m² (0,76 ha)
überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,9): 6.868 m²

6. Bauleitplanerisches Verfahren

Am 28.06.2011 hat der Rat der Gemeinde beschlossen, auf der Grundlage des Vorentwurfs die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Am 13.11.2012 hat der Rat der Gemeinde nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Aufgrund des Wechsels des Vorhabenträgers wurde die Planung nach der öffentlichen Auslegung überarbeitet. Am 09.12.2014 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den geänderten Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Am 02.06.2015 hat der Rat der Gemeinde nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altes Sägewerk, Hanstedt“, mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Am 27.11.2015 hat das OVG Lüneburg den Bebauungsplan im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vorläufig außer Vollzug gesetzt, da in der Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung die Arten der umweltbezogenen Informationen nicht ausreichend benannt wurden und so die Bekanntmachung ihre notwendige Anstoßfunktion verfehlt hat.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, diesen formalen Fehler durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 (4) BauGB rückwirkend zu heilen. Dazu hat der Rat der Gemeinde am 09.02.2016 den (unveränderten) Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Am 23.05.2016 hat der Rat der Gemeinde nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Altes Sägewerk, Hanstedt“, mit örtlicher Bauvorschrift (erneut) als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

II UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage in Hanstedt an der Harburger Straße und ist Teil eines alten Betriebsgeländes einer Sägerei. Die Planaufstellung soll der Entwicklung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ dienen, in dem sich ein Lebensmitteldiscounter ansiedeln will. Neben einem Lebensmitteldiscounter sind auch andere Fachgeschäfte sowie Dienstleistungsunternehmen und Schank- und Speisewirtschaften in einem weiteren Gebäude zulässig. Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung Hanstedts wird mit diesem Vorhaben verbessert und nachhaltig gesichert.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zur Sicherung der Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung. Durch die Überplanung eines bebauten Bereiches innerhalb der Ortslage wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“. Das Plangebiet wird geprägt durch das Betriebsgelände eines Sägewerks mit großflächig versiegelten Flächen.

Schutzvorkehrungen gegen Lärmimmissionen

Mit dem Vorhaben, das u.a. eine geplante Stellplatzanlage beinhaltet, sind Lärmimmissionen verbunden. Zum Schutz der vorhandenen und der zukünftigen Wohnbevölkerung sind hier die Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu beachten.

Weitere zu beachtende Fachgesetze und Fachplanungen sind u.a.

- das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Harburg,
- die Eingriffsregelung des § 1 a (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)
- das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010,
- das Niedersächsische Straßengesetz (NStrG) vom 24.09.1980 und
- das Bundesbodenschutzgesetz

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahmen und Bewertung

Nachfolgend werden die Bestandssituation der einzelnen Umweltbelange und ihre Entwicklung aufgrund der Auswirkungen der Planung auf den jeweiligen Umweltbelang (Prognose) dargelegt und auf ihre Erheblichkeit bewertet.

Vorhandene Vorbelastungen werden berücksichtigt. Der Bestandsbewertung liegt eine Einstufung der Empfindlichkeit zugrunde, die ggf. mit der Zuordnung eines besonderen Schutzbedarfs abschließt.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit.

Im Plangebiet besteht eine Vorbelastung aufgrund der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung (Aldi, DHL-Packstation) und des Verkehrs auf der L213. Die Fläche hat keine Bedeutung für die Naherholung. Als schutzbedürftige Nutzungen sind im Umfeld des Plangebietes die vorhandenen bzw. geplanten Wohngebäude zu berücksichtigen.

Bewertung:

Durch die Vorhabenplanung kann es zu einer Immissionsbelastung besonders für die angrenzend vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen kommen. Durch das Büro T&H Ingenieure GmbH, Bremen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt um die lärmtechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebende vorhandene und geplante Bebauung zu beurteilen.

Ergebnis des Gutachtens ist, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen tags und nachts eingehalten bzw. überwiegend deutlich unterschritten werden, wenn folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Auf der Stützwand der Entladezone des Netto-Marktes ist im nordwestlichen Bereich eine reflektierende Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,8 m und einer Länge von ca. 15 m zu errichten.
- Die Einkaufswagensammelstelle muss an der Südseite geschlossen ausgeführt sein.
- Südlich der Stellplätze ist in einem im Gutachten definierten Bereich eine reflektierende Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,8 m und einer Länge von ca. 12,5 m zu errichten.
- Die Parkplatzoberfläche ist aus Asphalt oder akustisch gleichwertigen Material auszuführen (z. B. faserloses Betonpflaster).
- Südlich des Außenbereichs der Gastronomie ist eine reflektierende Schallschutzwand (z.B. aus Plexiglas, Glas etc.) mit einer Höhe von 1,80 m und einer Länge von ca. 10 m zu errichten.
- Keine Anlieferung am Netto-Markt und am Fachmarkt in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr.
- Keine Pkw-Kundenverkehr am Netto-Markt und am Fachmarkt in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr.
- Der Verflüssiger an der Nordseite des Netto-Marktes darf einen maximalen Schallleistungspegel von 77 dB (A) aufweisen.

Aufgrund der vorgenannten Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Die prognostizierte Lärmentwicklung, die sich aufgrund der geplanten

Nutzung ergibt, führt nicht zu unzumutbaren Lärmimmissionen für die in den angrenzenden Bereich Wohnenden.

Der dem Gutachten zugrundeliegenden Lageplan weicht geringfügig von dem nun im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlichen Lageplan ab, die Abweichungen haben aber laut Gutachter keine Auswirkungen auf die grundlegenden Aussagen des Gutachtens.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es ist komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst. Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben den großen versiegelten Flächen u.a. auch ein ca. 500 qm großer Teilbereich mit Weiden, Erlen etc., eine markante Baumreihe an der Harburger Straße sowie weitere einzelne Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebietes.

Trotz der geringen Vegetation bietet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dennoch Lebensraum für einige Tierarten. Insgesamt belebt die Vegetation optisch die vorhandene Bebauung und das Straßenbild der Harburger Straße und beeinflusst damit das Wohlbefinden der Menschen.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde zu den Artgruppen Vögel und Fledermäuse eine artenschutzrechtliche Prüfung (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Hamburg) auf der Grundlage einer Potenzialabschätzung und durch eine gezielte Suche nach Anwesenheitsspuren von eventuell betroffenen Arten vorgenommen.

Bewertung:

Durch die geplanten baulichen Veränderungen und die fast vollflächige Versiegelung wird Tieren und Pflanzen Lebensraum genommen. Die Planung sieht den Erhalt der Eichenreihe entlang der Harburger Straße müssen und der drei Rosskastanien im Südwesten des Plangebietes vor. Die übrigen Vegetationsbestände werden im Zuge der Umsetzung beseitigt.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung stellt fest, dass das Plangebiet potenzieller Standort von 17 Brutvogelarten ist. Außerdem haben Fledermäuse potenzielle Quartiere in einem Baum und im nischenreichen ehemaligen Sägewerksgebäude. Durch die Planung sind vor allem Brutvogelarten, die in Gebäuden brüten, vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG, betroffen.

Mit der Bereitstellung künstlicher Nisthilfen für Hausrotschwanz und Haussperling an den neuen Gebäuden bleiben die ökologischen Funktionen jedoch erhalten, so dass es nicht zu einem Verstoß gegen § 44 BNatSchG kommt.

Gleiches gilt für die potenziell vorhandenen Fledermäuse, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sein können. Mit der Bereitstellung künstlicher Fledermausquartiere kann diese Funktion erhalten bleiben. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt bzgl. dieser Arten dann nicht vor.

In der westlichen Rosskastanie befindet sich eine Baumhöhle, die als Potenzial für ein Fledermausquartier anzusehen ist. Durch den Bebauungsplan wird dieser Baum als zu erhalten festgesetzt.

Darüber hinaus tragen folgende Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen bei:

- Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (März bis September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG)

- Abriss der Gebäude nur in der Winterzeit von November bis März. Diese Beschränkung entfällt, wenn sie vorher auf das Vorhandensein von Fledermäusen und Vogelbruten überprüft werden.

Die in der Umgebung vorhandenen und durch das Baugebiet Homanns Busch geplanten Gärten und Grünflächen bieten außerdem ausreichend Lebensraumpotential. Die Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen überschreitet die Schwelle der Erheblichkeit nicht.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist bereits bebaut und befindet sich innerhalb der Ortslage von Hanstedt. Die Luftqualität wird durch den Verkehr auf den Straßen negativ beeinflusst. Die vorhandene Vegetation gleicht diese Beeinträchtigung bis zu einem gewissen Grad wieder aus. Die Vegetation reichert die Luftfeuchtigkeit an, hilft Staub zu binden und beeinflusst damit das Kleinklima positiv.

Bewertung:

Aufgrund der Vorbelastung und der Kleinteiligkeit der Planung werden sich keine erheblichen Veränderungen der Luftqualität oder des Kleinklimas ergeben. Die im Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung der Stellplatzflächen mit standortheimischen Bäumen sowie der Erhalt von prägendem Baumbestand wird dazu beitragen, die Erwärmung der Luft besonders in den Sommermonaten zu mildern.

2.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs entsprechend der vormaligen Nutzungen baulich und freiräumlich geprägt. Das Plangebiet hat aufgrund der relativ zentralen Lage vor allem für Ortsbild eine Bedeutung.

Bewertung:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Ortsbild neu gestaltet. Durch Regelungen zu Gebäudehöhen und zur Gestaltung der Gebäude fügt sich das Vorhaben in den städtebaulichen Kontext ein. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

2.1.5 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der bisherigen Nutzung stark überprägt und haben nur eine geringe Wertigkeit für den Naturschutz. Weite Bereiche des Sondergebietes sind schon heute versiegelt. Der zukünftige Versiegelungsgrad des Plangebietes wird fast identisch mit dem jetzigen Zustand sein.

Im Plangebiet besteht darüber hinaus ein Altlastenverdacht. Hier befand sich bis vor einigen Jahren der Standort einer Zimmerei und Sägerei. Infolgedessen bestanden auf dem Gelände verschiedene Altlastenverdachtsflächen für Einträge von umweltgefährdenden Stoffen in den Boden. Dies waren eine Eigenversorgungstankstelle, in deren Umfeld auch schon Bodenkontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt worden waren, ein Imprägnierbecken für Holzschutzsalze, ein Spänebunker und ein hoher Schornstein, bzw. ein dazugehöriger Ofen. Ferner wurde früher dort die Energieerzeugung mit einer Dampfmaschine betrieben.

Bewertung:

Da der Versiegelungsgrad gegenüber dem heutigen Zustand nicht signifikant abweichen wird, ist das Schutzgut Boden nicht erheblich betroffen.

Bezüglich des Altstandorts wurde ein mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde abgestimmter Untersuchungsbericht zur vorliegenden Altlastenproblematik angefer-

tigt (Geologisches Büro R. Hempel, 2015). In ihm werden die Untersuchungen und die entsprechenden Ergebnisse der Sanierungsarbeiten sowie das Ausräumen der Gefahrenverdachte an den aufgezählten Verdachtsbereichen dargelegt. Dabei wurden die Bodenproben auf eine mögliche Schadstoffbelastung aus dem vormaligen Betrieb untersucht. Es wurden keine weiteren Bodenkontaminationen festgestellt, so dass kein Gefahrenverdacht mehr besteht.

Der Verbleib der auf dem Grundstück angefallenen Abfälle ist zu belegen; ggf. auch von Sonderabfällen, wie belasteter Bodenaushub. Insbesondere ist der Verbleib des zuvor bestehenden Schornsteins darzustellen.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Durch die vorhandene, nahezu vollständig versiegelte Oberfläche hat das Plangebiet für den Wasserhaushalt nur noch eine sehr untergeordnete Bedeutung. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet ist vorbelastet.

Bewertung:

Aufgrund der geplanten vollständigen Versiegelung werden mehrere Versickerungsmulden an den westlichen und östlichen Randbereich sowie zentral auf der Stellplatzfläche angelegt. Das Schutzgut Wasser wird somit nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Aufgrund der schon seit langem bestehenden Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass besondere Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden können.

Bewertung:

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung nicht erheblich betroffen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Kapitel 2 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Der größte Teil des Plangebietes besitzt als ehemaliges Betriebsgelände keine besondere Bedeutung für die verschiedenen Schutzgüter von Natur und Landschaft.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen kann trotz eines rechnerisch ermittelten Defizits davon ausgegangen werden, dass mit der Umsetzung der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand verbunden sein werden.

2.2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung

Der Umweltzustand der Fläche würde sich ohne die Durchführung des geplanten Vorhabens nicht ändern, d.h. sie würde als vorbelastete (Altlasten, Ortsbild, Versiegelung) innerörtliche Brachfläche zunächst ungenutzt bleiben. Es gäbe keine zusätzlichen Lärmquellen durch Verkehr und Gewerbe.

Als Konsequenz würden Einzelhandelsstandorte an weniger geeigneten Standorten im Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet entwickelt werden.

2.3 Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen.

Durch die Bauleitplanung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Die durch die Bauleitplanung erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind zu vermeiden oder auszugleichen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan einen zulässigen Eingriff darstellt. Die Zulässigkeit des Eingriffs wurde im Rahmen der Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Salzhausen grundsätzlich geprüft. Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Eingriffe ausgleichbar und die gemeindlichen Zielsetzungen, die dieser Planung zu Grunde liegen, höherrangig zu bewerten sind.

2.2.1 Vermeidungsmaßnahmen

Der Umweltbericht zeigt im Kapitel 2.1 Vermeidungsmaßnahmen auf, die nach Abwägung Bestandteil der Planung werden (siehe Teil I der Begründung, Kapitel 4).

- Die Lärmentwicklung im Plangebiet kann durch die unter Kapitel 2.1.1 genannten Maßnahmen begrenzt werden. Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umwelteinwirkungen des Bebauungsplanes auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht erforderlich.
- Vermeidung von Eingriffen in wertvollere und weniger belastete Biotope.
- Die konkreten Baumaßnahmen bzw. Rodungen sollten außerhalb der Brutzeit (Mitte April bis Mitte August), der Gebäudeabriss nur in der Winterzeit (November bis März) erfolgen. Bereitstellung künstlicher Nisthilfen für Hausrotschwanz und Haussperling sowie künstlicher Fledermausquartiere sowie Erhalt der drei Rosskastanien (potenzielles Fledermausquartier).
- Erhalt der Eichenreihe sowie Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen innerhalb der Stellplatzfläche.
- Die Inanspruchnahme eines bereits bebauten Geländes vermeidet einen Eingriff in den Boden. Ein flächensparender Umgang mit dem Schutzgut Boden ein zu berücksichtigender Belang. In § 1a des BauGB ist die Notwendigkeit eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden festgeschrieben. Der Schutz des Mutterbodens wird durch § 202 BauGB vorgeschrieben und durch die DIN-Norm 18915 geregelt. Entsprechende Festsetzungen sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.
- Vollständige nachgewiesene Bodensanierung.
- Die geplante Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet vermindert den Eingriff in das Schutzgut Wasser.

2.2.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Um die Bedeutung des Eingriffes für die Schutzgüter abzuschätzen und zu quantifizieren, wird die Leistungsfähigkeit eines Biotoptyps für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild über einen Wertfaktor definiert.

Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Modell des Niedersächsischen Städtetages (2010). Dabei werden 6 Wertfaktoren unterschieden: 5 = sehr hohe Bedeutung / 4 = hohe Bedeutung / 3 = mittlere Bedeutung / 2 = geringe Bedeutung / 1 = sehr geringe Bedeutung / 0 = weitgehend ohne Bedeutung

Darüber hinaus kann einzelnen Schutzgütern bzw. Einzelfunktionen von Schutzgütern ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann und auf den mit Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen speziell reagiert werden muss.

Der nachfolgenden Tabelle sind die Bestands-Biotoptypen des Plangebietes mit ihrer Größe und ihrem zugeordneten Wertfaktor zu entnehmen. Die angegebenen Flächenwerte ergeben sich aus der Multiplikation der Flächengröße des Biotops mit ihrem Wertfaktor. Die Biototypenbezeichnungen entstammen dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels, NLWKN 2011).

Bestand

Flächenbezeichnung	Biototyp	Größe in m ²	Wertfaktor	Flächenwert
Versiegelte Flächen (Betriebsgelände)	X	7.009	0	0
Weidengebüsch	HS	360	3	1.080
Roskastanien / Eichen	HE	262	2	524
Gesamt		7.771		1.604

Planung

Flächenbezeichnung	Biototyp	Größe in m ²	Wertfaktor	Flächenwert
versiegelte Flächen (GRZ 0,9)	X	6.868	0	0
Pflanzflächen innerhalb des SO-Gebietes	HE	563	1	563
Roskastanien / Eichenreihe	HE	200	2	400
Gesamt		7.771		963

Ergebnis	Flächenwert
Planung	963
Bestand	1.604
Differenz	- 641

Aus der rechnerischen Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung ergibt somit ein Kompensationsdefizit von 641 Wertpunkten.

2.2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Betriebsstandort, der auch heute schon innerhalb des Plangebietes weiter bebaut werden dürfte, ohne dass ein zusätzlicher Ausgleich erforderlich wird.

Bezüglich des Eingriffs in die verschiedenen Schutzgüter von Natur und Landschaft muss festgehalten werden, dass bereits heute der größte Teil des Plangebietes als Betriebsgelände keine besondere Bedeutung aufweist. Bis auf das zusammenhängende Weidengehölz im Nordosten, dem Kastanienbestand im Südwesten und der Eichenreihe entlang der Harburger Straße ist das gesamte übrige Gelände als Betriebsgelände mit einer nahezu vollständigen Bodenversiegelung zu bezeichnen.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbleiben daher trotz eines rechnerisch ermittelten Defizits von 641 Wertpunkten keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Gebiet ist ohne Aufstellung dieses Bebauungsplanes als Gebiet nach § 34 BauGB (bebaubarer Innenbereich) zu beurteilen, dass aufgrund der umliegenden Nutzungen den Charakter eines Mischgebietes aufweist. Ohne eine verbindliche Bauleitplanung wären eine Vielzahl von anderen Nutzungsmöglichkeiten hier zulässig, u.a. auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, deren Ansiedlung an diesem Standort nicht im Interesse der Gemeinde wäre, da hiermit eine Schwächung des Ortszentrums zu befürchten ist.

Der Einzelhandelsstandort ist durch den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt vorgegeben. Es wird diesbezüglich auf die Ausführungen zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen, in welchem der gewählte Standort und seine Größe begründet werden. Die Gemeinde hat sich deshalb zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes entschlossen um die Entwicklung dieses Plangebietes gezielt steuern zu können. Die Planung besitzt einen konkreten Vorhabenbezug, für das aufgrund der geplanten Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich ist. Hinsichtlich möglicher Alternativen bezüglich der Ansiedlung eines Fachmarktes wird auf Kapitel 3.2 der Begründung verwiesen.

Die gewählten Festsetzungen setzen einen städtebaulichen Rahmen für das konkrete Vorhaben und stellen darüber hinaus Erfahrungswerte der Gemeinde dar und sie sind angemessen. Andere Möglichkeiten der Planung drängen sich nicht auf.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Wesentliche Grundlage der Umweltprüfung bilden folgende vorliegende Fachgutachten und Sondererhebungen:

- Potentialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung zu den Artgruppen Vögel und Fledermäuse, Dipl.-Biol. Karsten Lutz (2012)
- Entwässerungsantrag zur Regenwasserentsorgung, Büro architekten-contor, Soltau
- Altlastenuntersuchung - Ergebnisbericht, Geologisches Büro Dipl.-Geologe R. Hempel (2015)
- Schalltechnisches Gutachten, Büro T&H Ingenieure, Bremen (2014)
- Verkehrstechnische Untersuchung, Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover (2014)

Die Biotoptypenaufnahme des Plangebietes erfolgt nach Drachenfels, die Bewertung und die Ermittlung der Kompensationsflächen erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetag, 2010.

Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens, des Entwässerungsantrages und der artenschutzrechtlichen Gutachtens sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und sind entsprechend verbindlich umzusetzen.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Grundsätzlich werden die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde Hanstedt überwacht. Mit der Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet. Kompensationsmaßnahmen und deren Überwachung sind nicht erforderlich.

Durch die Übernahme der Ausgleichsmaßnahmen (Nisthilfen und künstliche Fledermausquartiere) in den Vorhabenplan ist sichergestellt, dass diese zeitnah an dem neuen Gebäu-

dekörper angebracht werden. Eine zeitliche Bindung kann im Übrigen als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Die Überwachung der notwendigen Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich im Übrigen aus den behördlichen Zuständigkeiten.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich eines alten Sägewerks an der Harburger Straße. Der Gebäudebestand und ein Teil des Gehölzbestands werden beseitigt.

Es werden ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.100 qm sowie ein weiteres Gebäude mit einer Verkaufsfläche bis zu 600 qm oder mit Dienstleistungsbetrieben, und / oder Schank- und Speisewirtschaften um eine zentrale Stellplatzanlage errichtet.

Die Untersuchung der möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hat zu folgendem Ergebnis geführt: Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB sind nicht zu erwarten bzw. können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

Anlage

Lageplan des geplanten Netto-Discountermarktes und des Fachmarktgebäudes (Entwurf / 09.04.2015, architekten-contor Frank Dreier)

(unmaßstäblich / M 1:200 i. O.)

