

Bebauungsplan Nr. 22 „Landesbergen Nord“

Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

1.	Rechtsgrundlagen - Stand: 05. Januar 2010 -	2
2.	Bisherige Rechtsverhältnisse	3
3.	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	5
4.	Umweltbericht	5
5.	Begründung der Festsetzungen	16
6.	Gesamtabwägung	21
7.	Zusammenstellung wesentlicher Daten	22
8.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	22
9.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll	22

1. Rechtsgrundlagen

- Stand: **05. Januar 2010** -

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

1.5 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)

1.6 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

in der Fassung vom 11. April 1994 (Nds. GVBl. S. 155, 267), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 366)

1.7 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 366)

1.8 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 366)

2. Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Regional- und Landesplanung

Im Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2008 (LROP) ist die Stadt Nienburg (Weser) als Mittelzentrum festgelegt worden. Die rund 9.000 Einwohner zählende Samtgemeinde Landesbergen ist nach den Zielen des geltenden Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen Teil des Ordnungsraums Hannover.

"Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.

Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein."

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 (RROP) für den Landkreis Nienburg Weser wird die Gemeinde Landesbergen als Grundzentrum festgelegt. Zusätzlich ist in der Darstellung dem Standort die besondere Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr zugewiesen worden.

Die Gemeinde Landesbergen ist im RROP als ländlicher Raum im Einzugsgebiet des Ordnungsraumes Hannover, der direkt südöstlich angrenzt, festgelegt worden. Hieraus ergeben sich besondere Funktionen als Ausgleichsraum für den Ordnungsraum in Hinblick auf Erholung und Ressourcenschutz.

Das Plangebiet liegt nach den Festlegungen des geltenden RROP im Übergang des vorhandenen Siedlungsbereiches zu dem Vorsorgegebiet Landwirtschaft. Weiterhin tangiert im Westen auf der Bundesstraße B 215 ein regional bedeutsamer Busverkehr das Plangebiet.

Die weiteren zeichnerischen Darstellungen des RROP wie die geplante Ortsumgebung der Bundesstraße B 215 als Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung und die elektrifizierte Haupteisenbahnstrecke Minden - Nienburg sind für das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung.

Die vorliegende Planung mit der Festsetzung Sondergebiet entspricht den zeichnerischen und den beschreibenden Darstellungen des LROP und des RROP. Der Bebauungsplan ist entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Dieser Grundsatz wird mit der Planung verfolgt, sie entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Landesbergen ist von der Bezirksregierung Hannover mit Verfügung vom 13.11.1978 genehmigt und von der Samtgemeinde am 21.03.1979 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan wirksam. Zwischenzeitlich wurde der Flächennutzungsplan mehrfach geändert. Die letzte, wirksame Änderung Nr. B 3 wurde vom Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit - Regierungsvertretung Hannover mit Verfügung vom 09.05.2007 genehmigt und ist am 06.06.2007 gem. § 6 V 2 BauGB in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des B-Planes wird im Parallelverfahren die 6. Änderung des Teilplanes B des F-Planes durchgeführt.

Die Plangebietsfläche ist bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Ferner sind dargestellt: Hauptverkehrsstraße und Richtfunktrasse.

Die Darstellung der Fläche des Plangebietes wird im Zuge der Planung in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ geändert. Ziel ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche zur Sicherung der Eigenentwicklung der Ortschaft. Innerhalb der Entwicklungsfläche soll ein Einkaufszentrum entstehen, um die Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Landesbergen mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes können gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den im Parallelverfahren geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

2.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Landesbergen Nord“ gelten bisher keine anderen Bebauungspläne. Die Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB beurteilt.

2.4 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan 1996 für den LK Nienburg macht für das Plangebiet hinsichtlich Natur und Landschaft folgende Aussagen:

Karte 1 - Wichtige Bereiche für Arten- und Lebensgemeinschaften

Keine Darstellungen

Karte 2 - Wichtige Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit

Darstellung als ungegliederte, überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Kulturlandschaft mit sehr geringem Waldanteil.

Karte 3 - Wichtige Bereiche für den Bodenhaushalt

Potentielle hohe Erosionsgefährdung durch Wind.

Karte 4 - Wichtige Bereiche für den Wasserhaushalt und den Emissionsschutz

Wasserhaushalt: keine Darstellung.

Emissionsschutz: sehr hohe Belastung durch die Bundesstraße B 215.

Karte 5 - Auswahl konkreter Einwirkungen auf Boden Wasser, Luft, Klima

Das Plangebiet selbst findet keine Darstellung. Es ist randlich zu einem als strukturarm und erosionsgefährdet bezeichneten Ackerbereich gelegen.

Karte 6 - Maßnahmen und Entwicklungsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich der anzustrebenden Begrenzung der Bebauung gemäß Planzeichen.

Die Planung steht im Einklang mit dem Landschaftsrahmenplan und berücksichtigt seine Darstellungen.

3. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die Ortschaft Landesbergen besitzt zurzeit keine zusammenhängenden, rechtskräftig durch einen Bebauungsplan gesicherten Flächen für eine geordnete Eigenentwicklung im Bereich der Neuausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ für die Errichtung verschiedener Einzelhandelsbetriebe. Bei einem stetigen Einwohnerzuwachs von ca. 1% pro Jahr ist die Förderung einer gewissen Eigenentwicklung des Ortes mit der Bereitstellung dieser Flächen für den Bau von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben und Fachmärkten für die Sortimente Textilien und Drogeriewaren in der Gemeinde Landesbergen dringend geboten.

Das projektierte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ist nach geltendem Planungsrecht (§ 35 BauGB – siehe Kapitel 2.3 „Bebauungspläne“) nicht zulässig.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Planung zu schaffen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Landesbergen - Nord“ wurde am 11.08.2008 durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Landesbergen beschlossen.

4. Umweltbericht

4.0 Präambel

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

4.1 Beschreibung der Planung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage von Landesbergen. Es ist Richtung Norden begrenzt durch das Flurstück 55/2 und nach Südosten durch das Flurstück 53/4, beide in landwirtschaftlicher Nutzung. Nach Westen ist es durch einen Feldweg begrenzt (Flurstück 81). Im Osten bildet Bundesstraße 215 - „Lange Straße“ die Grenze. Im Südwesten grenzen die vorhandene Bebauung der Ortslage sowie ein untergeordneter Erschließungsweg an das Plangebiet an. Das Plangebiet erhält eine fußläufige Anbindung an diesen Weg.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt: 19.606 m².

Geplant ist auf dem Geltungsbereich die Errichtung von Nahversorgungseinrichtungen. Für den Ausgleich des entstandenen Eingriffs in Natur und Landschaft werden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches entwickelt.

4.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Planaufstellung hat die Gemeinde mehrere Standorte für die Anlage eines Einkaufszentrums in der Ortschaft Landesbergen geprüft.

Als alternative Standorte sind drei Standorte betrachtet worden.

Es handelt sich erstens um ein Geschäftshaus auf dem Grundstück „Lange Straße 60“, zwischen den beiden Kurven der Bundesstraße, in der Ortsmitte gelegen. Die Nutzfläche des vorhandenen Gebäudes beträgt laut Bauakte ca. 800 m². Im gesamten Erdgeschoss des Gebäudes (Flurstück 27/3) war früher ein Lebensmittelmarkt (NP) untergebracht, heute gibt es dort einen Getränkemarkt, der aber nur eine Teilfläche des Erdgeschosses. Im Obergeschoss befindet sich ein alter Festsaal, der aber schon lange nicht mehr betrieben wird. Auf dem Flurstück 24/3 (1.235 m²), östlich des Gebäudes befindet sich der Parkplatz zu dem Geschäftshaus. In 2007 wurde das Grundstück „Lange Str. 60“ durch einen Investor zwecks Unterbringung eines Lebensmittelmarktes näher betrachtet. Da für ein solches Vorhaben aber eine größere Grundstücksfläche erforderlich ist, wurden die Eigentümer der benachbarten Grundstücke gefragt, ob eine Verkaufsbereitschaft bestehen würde, um das Geschäftsgrundstück zu arrondieren. Dieses wurde aber von allen Nachbarn abgelehnt.

Als zweiter Standort wurde die Hofanlage „Lange Straße 52“ untersucht. Für dieses Grundstück ist bereits ein Bebauungskonzept mit einem Ärztehaus, Apotheke, Büros für freie Berufe und Wohnungsbauten entwickelt worden. In dieses Nutzungskonzept und bei der Grundstücksgröße von nur ca. 7.000 m² konnte großflächiger Einzelhandel auf dem Standort nicht integriert werden. Außerdem sind die Nachbargrundstücke dicht bebaut, sodass Störungen durch den Kundenverkehr unvermeidbar wären.

Beim dritten Standort handelt es sich um das Grundstück "Lange Straße 71-73" in der östlichen Kurve der Bundesstraße gelegen. In Bezug auf die Erschließung ist hier die Lage schwierig, Einfahrt und Ausfahrt wären nur getrennt möglich. Abbiegespuren auf der Bundesstraße sind wegen der beengten Straßenverhältnisse nicht möglich. Außerdem ist die Hofstelle, Lange Straße 73, bereits an einen Einwohner aus Landesbergen verkauft worden, der dort selber wohnen möchte. Damit ist das Grundstück für die angestrebte Nutzung flächenmäßig zu klein.

Im Gewerbegebiet „Ost II“ am östlichen Ortsrand ist Einzelhandel ausgeschlossen worden.

Entscheidend für die Wahl des Standortes war dabei insbesondere neben der Flächenverfügbarkeit eine gute verkehrliche Anbindung, die nicht zu einer übermäßigen Belastung bestehender Wohngebiete mit Durchgangsverkehren führt.

Ein Einkaufszentrum lässt sich in einer städtebaulich voll integrierten Lage wegen der fehlenden geeigneten Grundstücke nicht verwirklichen. Das geplante Vorhabengebiet kann aus Sicht der Samtgemeinde als teilintegrierte eingestuft werden.

Bei Verzicht auf diese Planung ist eine ausreichende Grundversorgung der Bürger im südlichen Ortsteil von Landesbergen nicht gegeben. Notwendige Eigenentwicklungsmaßnahmen für das Einkaufszentrum wären an anderer Stelle des Ortsrandes vorzunehmen.

4.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

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

4.3.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Nienburg / Weser 2003 (RROP)

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

4.3.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Nienburg / Weser 1996 (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Nienburg / Weser wird in Kapitel 2 ausführlich dargestellt.

4.3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

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

4.3.4 Fachgesetze, Normen, Richtlinien und Gutachten

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

Bundesimmissionsschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz

Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zum Schutz des Bodens BBodG

Schallschutz im Städtebau DIN 18005-1

Schallschutz im Hochbau Beiblatt DIN 18005-1

Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90

Schallschutz im Hochbau DIN 4109

Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (Ausgabe 2005)

4.4 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung und Beurteilung der Informationsgrundlagen

Die Ermittlung und Beurteilung der Umwelterheblichkeit beschränkt sich auf den unmittelbaren Bereich des Plangebietes. Dieses Vorgehen ist begründet im Ergebnis der Sichtung der vorhandenen Unterlagen zum Plangebiet innerhalb des Landschaftsrahmenplanes (LRP).

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

„Schalltechnisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 – ‚Landesbergen-Nord‘ der Gemeinde Landesbergen“, Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen 2009

„Baugrunduntersuchung für ein Grundstück in Landesbergen zur Errichtung eines Einkaufsmarktes, Dr. Elzner & Partner, Halberstadt 2008.

Grünordnerischer Fachbeitrag, Landschaftsarchitekt Bolle, 2009

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

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

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

4.5 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognosen

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

4.5.1 Mensch und Gesundheit

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

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

4.5.2 Tiere, Pflanzen, Landschaft

Im Plangebiet mit einer Gesamtgröße von 19.606 m² kommt im Wesentlichen nur der Biotyp „bewirtschafteter Sandacker“ und Straßenflächen mit Straßenbegleitgrün vor. In der vergangenen Vegetationsperiode 2008 wurde der Acker landwirtschaftlich intensiv genutzt. Schützenswerte floristische Arten wurden nicht entdeckt. Eine faunistische Bestandaufnahme wurde nicht durchgeführt. Die Fläche hat nur eine geringe Bedeutung für Flora und Fauna. Die Pflanzen- und Tierwelt ist durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung überformt, ihr natürliches Vorkommen so gut wie verdrängt. Mit Blick auf den Naturhaushalt ist der Wert der Flächen infolgedessen als gering bis mittel einzustufen.

Im Westen außerhalb des Plangebietes findet man Extensivrasen-Flächen als Straßenbegleitgrün. In Verbindung mit den Entwässerungsmulden, die dauerhaft kein Wasser führen, am Randbereich der Wege sind eine artenarme Flora aus Gräsern und wenigen Kräutern sowie Einzelbäume als Baumreihe / Allee außerhalb der Ortschaft anzutreffen.

Bezüglich des Landschaftsbildes enthält die Ackerflur in seiner heutigen Ausbildung keine bedeutsamen Elemente. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen dominieren, die Landschaft wirkt monoton.

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Region des Weser - Aller - Flachlandes, im Naturraum Mittelweser mit seiner naturräumlichen Einheit „Landesbergener Terrasse“. Gemäß der Einteilung der potentiellen natürlichen Vegetationslandschaften liegt das Plangebiet in der PNV -Landschaft C/ Buchenwälder basenarmer Standorte. Diese Einteilung bestätigt der LRP in der Übersichtskarte Nr.3 (heutige PNV). Hier wird die PNV als Drahtschmielen-Buchenwald mit Übergängen zum Eichen-Buchenwald beschrieben.

FFH -Gebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen. Westlich der Weser befindet sich das FFH-Gebiet Nr.289 - „Teichfledermausgewässer im Raum Nienburg“ und damit verbunden das EU-Vogelschutzgebiet V43 - Wesertalaue bei Landesbergen. Naturschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Vernetzungsstrukturen zu den anschließenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch die Barrierewirkung der Bundesstraße 215 und durch die Planung der Ostumgehung der Ortslage von Landesbergen nur eingeschränkt gegeben.

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

Bei Durchführung der Planung gehen voraussichtlich durch Versiegelung und Bebauung insgesamt ca. max. 1,04 ha Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Betroffen sind Flächen, die aufgrund der intensiven Nutzung und Strukturarmut überwiegend von geringer bis mittlerer Lebensraumbedeutung sind. Auf den im Plangebiet entstehenden zum Teil intensive Grünflächen können die Lebensraumfunktionen für die meisten Arten erhalten werden; insgesamt ist jedoch eine Verschiebung hin zu Arten des Siedlungsraums zu erwarten. Im Bereich der naturnah gestalteten Anpflanzungsflächen ist eine Verbesserung der Lebensraumfunktionen zu erwarten. Die Grün- und Freiflächen tragen damit zum Ausgleich der Eingriffsfolgen bei. Durch die Herstellung erlebniswirksamer Grünflächen werden Grünstrukturen verbessert und die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, sowie des Landschaftserlebens minimiert.

4.5.3 Boden

Der Boden im Plangebiet besteht aus anthropogen überprägtem, intensiv ackerbaulich genutztem Boden. Als Bodentyp befindet sich im Bereich Landesbergen gemäß Landschaftsrahmenplan:

Braunerde (örtlich Parabraunerde, Pseudogley und Plaggenesch).

Das Bodenprofil besteht im Plangebiet aus einer 30 cm mächtigen Oberbodenschicht aus einer humosen Lößauflage. Darunter liegt stark feinsandiger Löss und Feinsand bis ca. 1,00 m unter Geländeoberkante. Am Standort der Kernrammsondierungen (KRB)1 + 6 befindet sich bis ca. 2,50 m Tiefe Löss oder Feinsand (KRB 2-5). Bis 3,30 m schwachsandiger toniger Schluff als Geschiebelehm, mit Mergelinschlüssen ab 3,30 bis zur Endteufe bei 4,30 m Feinsand. Die angetroffenen Bodenklassen sind nach DIN 18300: Klasse 4 (Schluff), Klasse 3-4 Feinsand.

Belegt ist die, gemäß PNV- Karte des Info-Dienstes Naturschutz vermutete Basenarmut durch die pH-Wertanalyse und die Bohrprotokolle des Bodengutachters Dr. Elzner, Halberstadt.

Bodendenkmäler oder andere seltene Bodenformen sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

Die quartären Deckschichten aus Lockersedimenten sind nur in einer geringen Mächtigkeit von ca. 0,50 m vorhanden. Darunter sind Fein-, Mittel- und Grobsande aus der Saale-Vereisung angetroffen worden.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist im nördlichen Grundstücksbereich ab einer Tiefe von ca. 1,25m, in den Feinsandschichten gemäß ATV – A 138 möglich.

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

Die geprüften Bodenproben entsprechen der LAGA Verwertungsklasse Z 1.2. Die leichte Erhöhung der Leitfähigkeit und des Sulfatgehaltes können auf natürliche Bodenbestandteile wie Gipse und Kalk zurückgeführt werden.

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

Mit Realisierung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Siedlungsentwicklung entstehen versiegelte und überbaute Flächen in einer Größenordnung von ca. max. 1,04 ha. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen auf diesen Flächen vollständig und dauerhaft verloren. Betroffen sind Böden mit stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit.

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

4.5.4 Wasser

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

Das örtliche Grundwasser wurde bei der Bodenuntersuchung mit einer Endteufe von 4,30m unter Geländeoberkante nicht angeschnitten.

Das Grundwassergefährdungspotential gemäß Darstellung im Landschaftsrahmenplan ist als - mittel - einzustufen. Die Abdeckung des Grundwasserleiters liegt bei <5,00 m durch Löß, Ton, Schluff etc..

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

Die Bodenuntersuchung hat einheitliche Grundwasserstände von ca. 3,50 m unter Gelände ergeben.

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

Bei Durchführung der Planung gehen durch die Bebauung und Versiegelung ca. max. 1,04 ha bisher offene Bodenflächen mit ihren Funktionen für den örtlichen Wasserhaushalt verloren. Dies bedeutet eine weitere Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Die Versickerung von Niederschlagswasser von den Straßenoberflächen und den Gebäudedachflächen kann hier gegensteuern. Für eine Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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

4.5.5 Klima, Luft

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

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

Bei Durchführung der Planung geht die Funktion als klimatischer Ausgleichsraum auf bebauten oder versiegelten Flächen vollständig verloren. Dieser Funktionsverlust ist im Plangebiet in einer Größenordnung von ca. max. 1,04 ha zu erwarten. Auf den Freiflächen im Plangebiet (Grünflächen) bleiben die klimaökologischen Funktionen im Wesentlichen erhalten. Die zu erwartenden kleinklimatischen Veränderungen spiegeln sich in einer lokalen Erhöhung der Temperaturen und einer Verringerung der relativen Luftfeuchte wider. Das Siedlungsgebiet wird sich, wie die bestehende Ortslage von Landesbergen, dann als klimatischer Übergangsraum darstellen. Lufthygienisch ist eine allgemeine Belastung durch Hausbrand (Heizungsanlagen) und vermehrten motorisierten Verkehr zu erwarten.

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

4.5.6 Lärm

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

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

Bei Durchführung der Planung werden gemäß Schallgutachten die schalltechnischen Orientierungswerte bei den benachbarten Bestandswohngebäuden eingehalten, bzw. unterschritten. Schalltechnische Maßnahmen, wie Lärmschutzwände etc., sind nicht vorzusehen. Hierzu sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu treffen.

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

4.5.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

Mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde muss gerechnet werden.

„Mit über 3.000 erfassten Fundstellen ist der Landkreis Nienburg / Weser einer der fundreichsten Landkreise in Niedersachsen. Dabei ist eine Konzentration der Fundstellen auf die Niederterrassen der Weser festzustellen, die vor allem auf die Bedeutung der Weser als historischer Verkehrsweg und auf die gute landwirtschaftliche Eignung der Böden im Wesertal zurückzuführen ist“ RROP des Landkreises Nienburg Weser 2003

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

4.5.8 Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

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

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

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

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

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

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltauswirkungen

- Beschränkung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks im Sondergebiet auf ein geringeres als das nach § 17 BauNVO zulässige Maß.
- Vermeidung von Eingriffen insbesondere für die Schutzgüter Boden Wasser, Klima/Luft und Tiere/Pflanzen.
- Durchgrünung des Baugebietes, insbesondere durch Baumpflanzungen und sonstige Begrünung in den Grünflächen. Die naturnahe Gestaltung der südlichen, östlichen und nördlichen Ausgleichsflächen stellt gegenüber dem Bestand eine erhebliche ökologische Aufwertung durch Nutzungsaufgabe und Erhöhung der Standortvielfalt / Lebensraumbedingungen für Pflanzen und Tiere dar.
- Vermeidung, Minimierung und Teilausgleich von Eingriffsfolgen von Versiegelung/Bebauung für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes.
- Baugebietsbezogene Regenwasserversickerung der Dachflächen der Gebäude, sowie sonstiger Verkehrsflächen im Sondergebiet.
- Minimierung der Eingriffsfolgen für das Landschaftsbild.
- Schaffung einer südlichen, östlichen und nördlichen Ausgleichsfläche als Vernetzung des Baugebietes mit der Landschaft und der vorhandenen Bebauung.

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

b) Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Grundlage der für den Planbereich ermittelten Wertigkeiten von Natur und Landschaft und des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes wurde eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durchgeführt. Die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können durch die oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung gemindert bzw. durch Aufwertung im Bereich der nördlichen und östlichen Grünfläche kompensiert werden. Im Wesentlichen resultiert dies aus dem Eingriff in den Boden. Es werden ca. 1,04 ha ehemalige landwirtschaftliche Fläche, hauptsächlich mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt versiegelt. Da Boden nicht vermehrbar ist, sind Bodenverluste direkt nur durch Entsigelungsmaßnahmen ausgleichbar. Dem Verlust von Bodenfunktionen kann jedoch die Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Klimafunktion, Funktion für den Wasserhaushalt) durch Extensivierungsmaßnahmen, Begrünungen usw. auf den nördlichen, östlichen und südlichen Grünflächen als Ausgleichsflächen gegenübergestellt werden.

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

c) Beurteilung des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung

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

- Den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch den mit Versiegelung/Bebauung einhergehenden Lebensraumverlust stehen Begrünungsmaßnahmen auf den Grünflächen und Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen gegen-

über, mit denen eine Aufwertung der aktuellen Lebensraumfunktionen verbunden ist. Mit den festgesetzten Maßnahmen können der Verlust bzw. die Beeinträchtigung von Lebensraumfunktionen in geeigneter Weise ausgeglichen werden.

- Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbar, Bodenverluste durch Versiegelung und Bebauung sind insofern im Rahmen dieser Planung nicht ausgleichbar. Der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Boden kommt daher besondere Bedeutung zu. Dem Verlust der Bodenfunktionen unter den bebauten/versiegelten Flächen steht die Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen auf Grünflächen entgegen. Insgesamt können die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden damit auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.
- Eingriffe in das Schutzgut Wasser resultieren insbesondere aus der Versiegelung/Bebauung offener Bodenflächen mit Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt (Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung, erhöhter Oberflächenwasserabfluss). Durch die Aufgabe / Extensivierung bestehender Nutzungen auf Grünflächen kann dort das Grundwasserneubildungspotential quantitativ erhalten und unter qualitativen Gesichtspunkten (Ausschluss stofflicher Belastungen) verbessert werden. Durch die Versickerung des Regenwassers kann die Grundwasserneubildung vermehrt werden. Es ist daher zu erwarten, dass mit den vorgesehenen Maßnahmen auch die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser auf ein insgesamt unerhebliches Maß reduziert werden können.
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft können durch den Erhalt und die Entwicklung klima- und lufthygienisch wirksamer Freiflächen im Baugebiet auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.
- Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind im Sinne der Eingriffsregelungen als ausgeglichen einzustufen, da eine landschafts- und situationsgerechte Neugestaltung erfolgt (landschaftliche Einbindung des Baugebietes durch gestaltete Grünflächen).
- Mit Umsetzung der zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung sowie der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Baugebiet sind die durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben im Sinne der Eingriffsregelung als ausgeglichen einzustufen.

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

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

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

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

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

Die wirksame Durchgrünung des Baugebietes, insbesondere durch Baum- und sonstige Gehölzpflanzungen an den Grenzen des Sondergebietes sorgen für eine lufthygienische Verbesserung.

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

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

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

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

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

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei sind alle Behörden verpflichtet, die Gemeinde über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige, Auswirkungen auf die Umwelt zu informieren. Bei der Überwachung wird auf die bereits vorhandenen Überwachungsstrukturen zurückgegriffen. Ein Bedarf für ein darüber hinausgehendes Monitoring ist beim Bebauungsplan Nr. 22 „Landesbergen - Nord“ in Landesbergen zurzeit nicht erkennbar.

4.8 Zusammenfassung

Bei dem Bebauungsplanbereich „Landesbergen - Nord“ handelt es sich um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche am nördlichen Ortsrand von Landesbergen in einer Gesamtgröße von ca. 1,74 ha.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

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

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit diesem Bebauungsplan vorbereitet werden, ist der Verlust von Bo-

den und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

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

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

Unter anderem sind dies:

- Beschränkung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke auf ein geringeres als das nach § 17 BauNVO zulässige Maß
- Durchgrünung des Baugebietes, insbesondere durch festgesetzte Baumpflanzungen und sonstige Begrünung,
- Regenwasserversickerung,
- landschaftliche Einbindung des Baugebietes durch die private Grünfläche, Anbindung des Gebietes an die Ortslage.

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

- Eine ca. 3.694 m² große Ausgleichsfläche im Sondergebiet als Übergang zur Ortslage und zur freien Landschaft,
- Baumpflanzungen als Leitfunktion für das Landschaftsbild und für die Entwicklung des Naturhaushaltes für Fauna und Flora im Plangebiet.

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

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

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“

Planerisches Ziel ist die Sicherung von Bauflächen für ein Einkaufszentrum für die verbrauchernahe Versorgung der Gemeinde. Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung des bestehenden örtlichen Nutzungsgefüges wird im Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß §11 Abs. 3 BauNVO nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Der räumlichen Zusammenhang der Gebäude, die gemeinsame Einfahrt und Parkplatz, sowie die gemeinsam anzulegende begrünte Ausgleichsfläche und durch eine gewisse Kooperation lassen für den Kunden die Einzelhandelsbetriebe als Einkaufszentrum erscheinen. Eine Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ist auch wegen der einheitliche Planung, Finanzierung und Ausführung durch einen Investor folgerichtig.

Durch die Festsetzung als Sondergebiet für ein Einkaufszentrum lassen sich Verkaufsflächenobergrenzen gemäß neuester richterlicher Entscheidung wieder festsetzen.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ sollen die Errichtung von Lebensmittel - Einzelhandelsgeschäften mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² und ein Drogerie - Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m², sowie ein Textil – Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m²zulassen werden, um der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde Landesbergen gerecht zu werden.

Entsprechend dem Einzelhandelsgutachten der CIMA werden Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimente Lederwaren und Schuhe wegen der Unverträglichkeit zu den bestehenden Strukturen ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die zukünftige Bebauung städtebaulich sinnvoll in die Umgebung zu integrieren, orientieren sich im vorliegenden Bebauungsplan die Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl und der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen an der benachbarten Bebauung.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 festgesetzt. Wie im § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehen darf die Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie von Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ soll deshalb eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen, um dem vermehrten Bedarf des Einkaufszentrums an Parkraum Rechnung zu tragen.

Die Angemessenheit der Gebäudeform wird im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ mit der Festsetzung der Gebäudehöhe von maximal 9,00 m und der Traufhöhe von maximal 4,50 m über dem definierten Bezugspunkt erreicht. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ ist nur ein Vollgeschoß zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe darf von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. Schornsteinen, überschritten werden. Mit diesen Festsetzungen fügt sich die geplante Bebauung im Höhenprofil in die bestehende Umgebung ein.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Einfriedungen

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

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

An öffentlichen Straßenflächen angrenzende Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Straßenfläche zulässig, um die Sichtbeziehung zwischen Grundstück und öffentlicher Straße nicht zu behindern. Im Nutzungsbeispiel sind keine straßenseitigen Einfriedungen geplant.

5.4 Werbeanlagen

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

5.5 Verkehrliche Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich ist durch die Bundesstraße B 215, die Lange Straße, voll erschlossen.

Die geplante Anbindung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ an die Bundesstraße B 215 liegt derzeit außerhalb des OD-Steines und außerhalb der Bereiche der Ortstafeln, die die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h begrenzen, das heißt in Höhe der Anbindung dürfte demnach in der Langen Straße noch mit 100 km/h gefahren werden. Auf Antrag der Gemeinde Landesbergen vom 01. Dezember 2008 soll der OD-Stein durch den Landkreis Nienburg / Weser zum südlichen Rand der Zufahrt verschoben werden. Auch die Ortstafeln sollte in diesen Bereich verlegt werden, um im Zufahrtsbereich die zulässige Höchstgeschwindigkeit zu vermindern. Mit diesen Maßnahmen werden auch die Rechtsprobleme minimiert: keine Sondernutzungserlaubnis, keine Bauverbotszonen, kein Werbeverbot, kleinere Sichtfelder.

Eine Signalregelung an der geplanten Anbindung des Sondergebietes an die „Lange Straße“ ist nicht erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für Fußgänger und Radfahrer der kombinierten Geh- und Radweg entlang des Sondergebietes an der Bundesstraße verlängert. Außerhalb des Geltungsbereiches wird die Bundesstraße für eine Linksabbiegespur aus Richtung Norden verbreitert und mit einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer versehen.

Die Auswirkungen der Planung auf das bestehende Verkehrssystem werden bei Einhaltung der geplanten Maßnahmen als gering beurteilt

Private Verkehrsflächen

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

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

Für die Kunden des Einkaufszentrums sind in ausreichender Anzahl Einstellplätze für Pkws und Fahrräder vorgesehen. Sie befinden sich im nördlichen Grundstücksbereich, um die Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung möglichst gering zu halten.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Öffentlicher Personennahverkehr, ÖPNV

Der Öffentliche Personennahverkehr wird durch den Regiobus Hannover GmbH, Linie 60 Nienburg – Stolzenau gesichert. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Landesbergen Nord“ befindet sich in der Nähe des Plangebietes.

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

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Landesbergen Nord“ sind verschiedene Untersuchungen zum Zustand von Natur und Landschaft durchgeführt worden.

Dabei handelt es sich um die Betrachtungen im Grünordnerischer Fachbeitrag des Plangebietes an sich, mit seinem Wert für Natur und Umwelt, seinen voraussichtlichen Beeinträchtigungen und dem Ausgleich für diese Beeinträchtigungen. Hierzu ist im grünordnerischen Fachbeitrag eine rechnerische Bilanz erstellt worden, die Eingriff und Ausgleich gegenüberstellt. Dabei wird deutlich, dass die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 22 „Landesbergen Nord“ in der dargestellten Form keine besonders erheblichen Auswirkungen auf diese Funktion haben.

Rechnerische Bilanz							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen							
nach dem Osnabrücker Modell							
Ist - Zustand				Planung / Ausgleich			
Biotoptypen	Fläche (in m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptypen	Fläche (in m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
Ackerfläche:							
ASg	17.412	0,60	10.447				
Bebauung - OG		GRZ I = 0,3		Bebauung - OG	5.186	0,00	0
Verkehrsflächen TF		GRZ II = 0,6		Verkehrsflächen TF	5.186	0,35	1.815
Grünfläche PZA				Grünfläche PZA	3.221	1,00	3.221
Festgesetzte Anpflanzungen HFS/HFM				Festgesetzte Anpflanzungen HFS/HFM	3.694	1,50	5.541
Gehwege TFB	300	0,35	105	Gehwege TFB	470	0,35	165
Straßenflächen	1.016	0,00	0	Straßenflächen	1.236	0,00	0
Straßenbegleitgrün UR	878	0,70	615	Straßenbegleitgrün UR	612	0,70	428
Flächenwert Eingriffsfläche (Ist-Zustand) Summe:			11.167	Flächenwert Eingriffsfläche (Planung / Ausgleich) Summe:			11.170
= Flächenwert für Ausgleich erbracht:							+ 4

5.6.1 Grünordnung

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zur Verbesserung des Landschaftsbildes insgesamt 9 mittelkronige Laubbäume im Zusammenhang mit der neuen Bebauung zu pflanzen.

Zur besseren landschaftlichen Integration ist die Parkplatzanlage im Sondergebiet mindestens je angefangener 15 Stellplätze mit einem standortgerechten Laubbaum 2. Ordnung der Artenliste aus dem Grünordnerischen Fachbeitrag zu bepflanzen. Andere zur Anpflanzung festgesetzten Bäume können angerechnet werden, wenn sie in unmittelbar angrenzenden Grünflächen stehen. Je Baum ist eine vegetationsfähige Pflanzfläche von insgesamt 9 m² Größe vorzusehen.

Die Ausführung der Baumpflanzung muss in der Pflanzperiode (Oktober bis März) erfolgen, die der Ingebrauchnahme der Gebäude des Baugebietes folgt.

5.6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zuordnung

Als Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 3.694 m² ist die Pflanzung eines Gehölzsaums zum Teil mit Bäumen anzulegen. Sie ist als „Fläche mit Anpflanzgeboten“ festgesetzt worden.

Die Ausführung der Bepflanzungsmaßnahmen muss in der Pflanzperiode (Oktober bis März) erfolgen, die der Ingebrauchnahme der Gebäude des Baugebietes folgt.

5.6.3 Allgemeine Festsetzungen für Pflanzungen

- Qualitative Festsetzungen für Pflanzungen

Baumpflanzungen für das Sondergebiet sollen als Hochstamm mit Stammumfang von 14-16 cm, mindestens 3 x verpflanzt, ausgeführt werden.

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

5.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die durchgeführten schalltechnische Berechnungen der Bonk Maire Hoppmann GbR, Garbsen, haben ergeben, dass Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht getroffen werden müssen, da die schalltechnischen Orientierungswerte bei den schutzbedürftigen, benachbarten Bestandswohngebäuden unterschritten werden und keine schalltechnischen Maßnahmen getroffen werden müssen.

5.8 Weitere technische Infrastruktur

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

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Trinkwasser und die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die „Lange Straße“ durch den Wasserverband „An der Führse“, die das gesamte Netz in Gemeinde Landesbergen betreibt. Die vollbiologische Kläranlage für das Schmutzwasser befindet sich in Leeseringen.

Die Grundversorgung mit Löschwasser wird für den vorbeugenden Brandschutz durch den Wasserverband „An der Führse“ übernommen. Gemäß den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405 hat das Sondergebiet mindestens einen Löschwasserbedarf von 96 m³ / h. Der Löschwasserbedarf kann durch die in der Straße vorhandene Versorgungsleitung PCV DN 150 mm und durch zwei Hydranten in einer Entfernung bis maximal 300 m über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden.

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

Für die Versickerung ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 NWG bei der unteren Wasserbehörde der Landkreis Nienburg / Weser zu stellen.

Die E.ON Avacon AG wird die Versorgung des Sondergebietes für das Einkaufszentrum mit elektrischer Energie und Gas übernehmen. Die Versorgungsleitungen befinden sich derzeit in der Bundesstraße B 215 in der Nähe des Vorhabengebietes. Die Leitungsführung für die Erweiterung der Versorgungsnetze ist mit der Gesellschaft abzusprechen.

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

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Nienburg / Weser, dem die anfallenden Abfälle aus dem häuslichen Bereich zur Verwertung oder Beseitigung zu überlassen sind. Gewerbliche Abfälle, wie Kartonagen von Umverpackungen, werden durch die Betreiber gepresst zwischengelagert und durch Fachfirmen entsorgt.

6. Gesamtabwägung

Mit den Planungen zum Bebauungsplan Nr. 22 ‚Landesbergen Nord‘ wird der dringend gebotenen Eigenentwicklung des Ortes durch das Angebot an Baugrundstücken für ein Einkaufszentrum entsprochen. Gleichzeitig soll die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfes durch den Bau zweier Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte – mit unterschiedlichen Sortimentstrukturen – und durch den Bau von Fachmärkte für Textil und Drogeriewaren gedeckt werden.

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

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künfti-

gen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

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

7. Zusammenstellung wesentlicher Daten

- Nettobauland (Sondergebiet)	ca.	17.288 m ²
- Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	2.318 m ²
Geltungsbereich gesamt:		ca. 19.606 m²

8. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Maßnahmen

Als Voraussetzung für die Realisierung der Planung ist im Wesentlichen die Schaffung der technischen Erschließungsmaßnahmen (Verlängerung des öffentlichen Geh und Radweges, der interne Straßenbau mit den Ver- und Entsorgungsanlagen) zu nennen. Der Geh- und Radweg wird im Zusammenhang mit dem öffentlichen Straßenbau – Linksabbiegespur mit Querungshilfe - ausgeführt. Die internen Erschließungsmaßnahmen werden vom Grundstückseigentümer direkt beauftragt. Die Herrichtung der Ausgleichsmaßnahmen als Anpflanzungsflächen erfolgt mit Umsetzung der Bebauung.

8.2 Kosten

Grunderwerbskosten fallen für alle Flächen im Geltungsbereich nicht an, da die Flächen im öffentlichen Eigentum, bzw. bei den Grundstückseigentümern verbleiben, bzw. die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen vom Privatgrundstück abgetreten werden.

Die Kosten des Straßenbaus, der Entwässerung und die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches werden durch den Grundstückseigentümer selbst finanziert. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich gemäß städtebaulichem Vertrag vom 10. September 2008, die Kosten des Bebauungsplanverfahrens zu übernehmen. Der Gemeinde Landesbergen entstehen keine Kosten.

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

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Grundstücke des Plangebietes sich im Eigentum von Privatpersonen befinden.