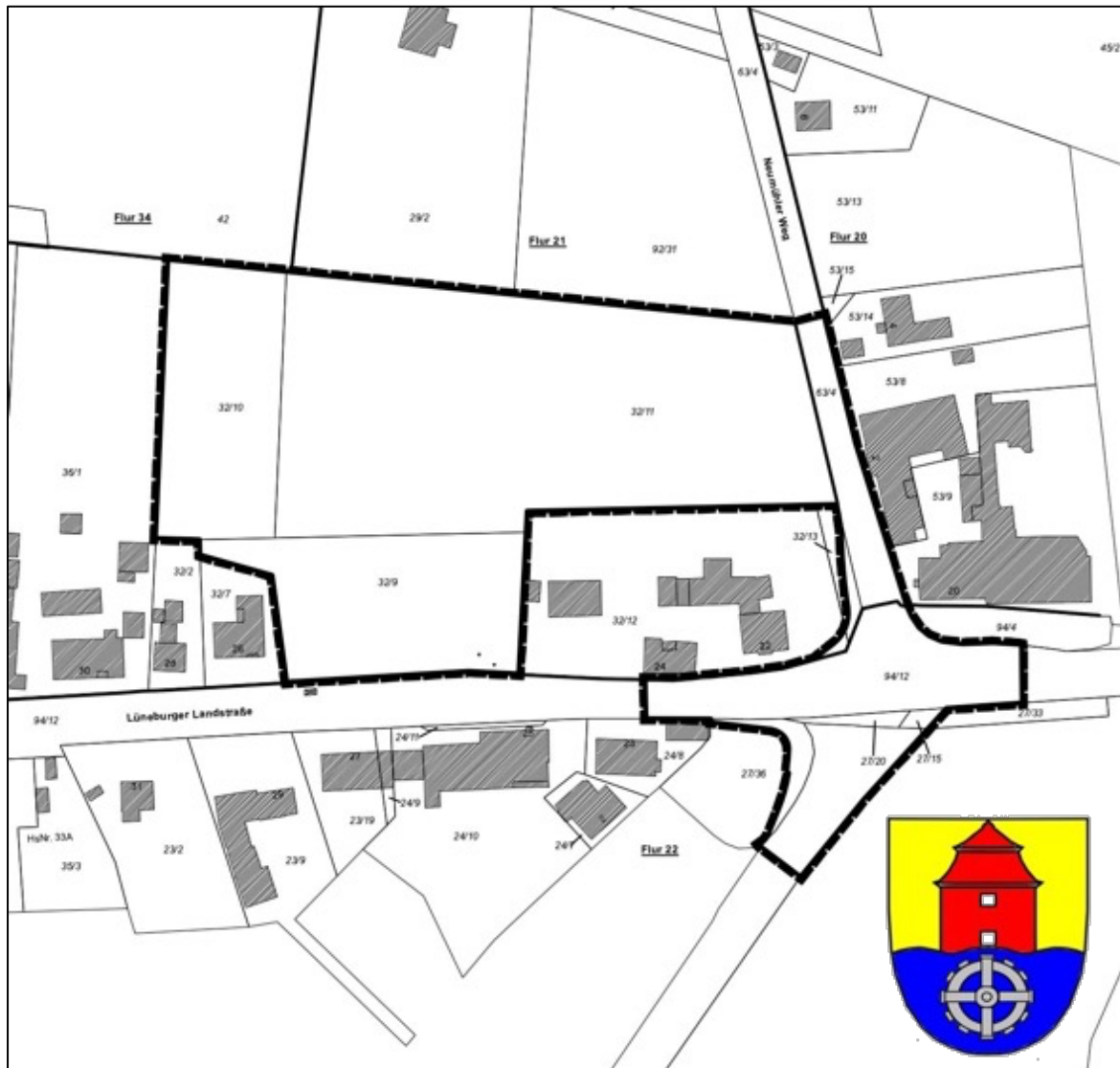


## Gemeinde Neetze – Samtgemeinde Ostheide



### Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans

### Nr. 14 „Neumühler Weg“

Stand: Satzungsbeschluss

Mai 2024



Planverfasser:

Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH

Ferdinand-Beit-Straße 7b

20099 Hamburg

Tel.: 040 – 257 767 37-0

E-Mail: [mail@ep-stadtplaner.de](mailto:mail@ep-stadtplaner.de)

# Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL 1 – Begründung</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Grundlagen</b> .....	<b>1</b>
1.1. <i>Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf</i> .....	1
1.2. <i>Untersuchungen</i> .....	2
<b>2. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
2.1. <i>Lage und Bestand des Plangebietes</i> .....	4
2.2. <i>Standortalternativen</i> .....	8
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>11</b>
3.1. <i>Raumordnung und Landesplanung</i> .....	11
3.1.1. <i>Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017</i> .....	11
3.1.2. <i>Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg 2003, 2. Änderung 2016</i> .....	15
3.2. <i>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</i> .....	18
3.2.1. <i>Flächennutzungsplan</i> .....	18
3.2.2. <i>Bestehende Bebauungspläne</i> .....	19
3.2.3. <i>FFH- und EU-Vogelschutzgebiete</i> .....	20
3.2.4. <i>Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Landschaftsbestandteile und Biotope</i> .....	20
3.2.5. <i>Landschaftsrahmenplan Lüneburg 2017</i> .....	20
3.3. <i>Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg</i> .....	20
3.4. <i>Verträglichkeitsgutachten, raumordnerische Verträglichkeit</i> .....	24
<b>4. Inhalt der Planung</b> .....	<b>26</b>
4.1. <i>Bebauungs- und Nutzungskonzept</i> .....	26
<b>5. Bebauungsplaninhalte</b> .....	<b>27</b>
5.1. <i>Art der baulichen Nutzung</i> .....	27
5.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i> .....	31
5.3. <i>Überbaubare Fläche</i> .....	34
5.4. <i>Bauweise</i> .....	36
5.5. <i>Landwirtschaftsflächen</i> .....	36
5.6. <i>Verkehrliche Erschließung</i> .....	36
5.7. <i>Aufschüttungen</i> .....	44
5.8. <i>Geh-, Fahr und Leitungsrecht</i> .....	44
5.9. <i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnung</i> .....	45
5.9.1. <i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> ... 46	
5.9.2. <i>Grünordnung</i> .....	47

5.10.	<i>Externe Kompensationsfläche</i> .....	51
5.11.	<i>Ver- und Entsorgung</i> .....	53
5.11.1.	Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung .....	53
5.11.2.	Oberflächenentwässerung / Grundwasser .....	53
5.11.3.	Brandschutz und Löschwasser .....	55
5.11.4.	Abfallbeseitigung .....	55
5.12.	<i>Immissionsschutz</i> .....	55
5.12.1.	Lärmimmissionen .....	55
5.12.2.	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel.....	60
5.13.	<i>Artenschutz</i> .....	61
5.14.	<i>Örtliche Bauvorschriften</i> .....	62
5.15.	<i>Weitere Hinweise</i> .....	64
5.16.	<i>Flächen- und Kostenangaben</i> .....	66
5.16.1.	Flächenangaben .....	66
5.16.2.	Kostenangaben .....	66

## TEIL 2 – Umweltbericht

(Der Umweltbericht, der inhaltlich einen Teil der Begründung des Bebauungsplans bildet, ist in einem gesonderten Schriftstück enthalten.)

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm 2017 Niedersachsen .....	12
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg 2003, 2. Änderung 2016 .....	16
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2010 .....	19
Abbildung 4:	Versorgungskern des Grundzentrums Neetze.....	23
Abbildung 5:	Entwurfsempfehlung zur südlichen Zufahrt .....	38
Abbildung 6:	Variantenbetrachtung Kreisverkehrsplatz.....	40
Abbildung 7:	Entwurfsempfehlung Kreisverkehrsplatz .....	41
Abbildung 8:	Schemaschnitt nördliche Böschung (West) .....	48
Abbildung 9:	Schemaschnitt nördliche Böschung (Ost).....	48
Abbildung 10:	Externe Kompensationsfläche – Flurstück 85, Flur 29, Gemarkung Neetze (s. Umweltbericht).....	52
Abbildung 11:	Lage der externe Kompensationsfläche .....	52
Abbildung 12:	Erforderliche abschirmende Lärmschutzmaßnahmen für eine Öffnungszeit zwischen 06:00 und 22:00 Uhr (WVK 2021, S. 25) .....	58



## TEIL 1 – Begründung

## 1. Grundlagen

### 1.1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Neumühler Weg“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28), die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Neumühler Weg“ wurde als qualifizierter Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich.

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster (Stand \_\_.\_\_.20\_\_) nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planungsunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbB, Ferdinand-Beit-Straße 7b, 20099 Hamburg.

Der Rat der Gemeinde Neetze hat in seiner Sitzung am **12. Februar 2018** den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 „Neumühler Weg“ gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB vom 15. März 2018 bis zum 23. April 2018 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am **01.10.2021** ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum um vom **08.10.2021** bis einschließlich **08.11.2021** durchgeführt. Im Zeitraum vom **01.10.2021** bis einschließlich **01.11.2021** fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom **29.09.2021** gemäß § 4 Absatz 1 BauGB statt.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neetze hat in seiner Sitzung am **08.12.2022** dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **09.12.2022** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit seiner Begründung und dem Umweltbericht vom **19.12.2022** bis einschließlich **30.01.2023** gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom **19.12.2022** wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, bis zum **30.01.2023** zum Bebauungsplanentwurf Stellung zu nehmen.

Der Rat der Gemeinde Neetze hat den Bebauungsplan bereits am **13.04.2023** als Satzung beschlossen. Der Beschluss ist im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg vom **11.03.2024** bekannt gemacht worden. Da Zweifel aufgetaucht sind, ob der Satzungsbeschluss vom **13.04.2023** in vollem Umfang den verfahrensrechtlichen Anforderungen entsprach und ob der Bebauungsplan durch die Bekanntmachung wirksam in Kraft gesetzt worden ist, wird ein neuer Satzungsbeschluss gefasst. Eine Bekanntmachung soll dann erneut erfolgen.

## 1.2. Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topografischen Nachweis der Flurstücke dient eine von der Gemeinde Neetze bereitgestellte Amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem-Karte (ALKIS) im Maßstab 1:1.000 mit Stand vom 11. Dezember 2019.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Für die Erstellung der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Neumühler Weg“ wurden folgende Dokumente herangezogen sowie Vorgaben übergeordneter Planungen berücksichtigt:

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, 2017 — Land Niedersachsen
- Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016, Vorranggebiete für Windenergienutzung, Lesefassung – Landkreis Lüneburg
- Flächennutzungsplan, 2010 — Samtgemeinde Ostheide
- Landschaftsrahmenplan Lüneburg 2017 — Landkreis Lüneburg
- Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg, 2018 — GEWOS - Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
- Entwicklungsplan Samtgemeinde Ostheide, Entwurf 2019 – Büro Mehring Stadt und Landschaftsplanung
- Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg, Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung, 2021 — Dr. Lademann & Partner – Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
- Verträglichkeitsgutachten für ein Einzelhandelsvorhaben „Die Lüneburger Landstraße in der Gemeinde Neetze“, 2021 — Dr. Lademann & Partner – Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
- Baugrunduntersuchung für den Neubau zweier SB-Märkte in Neetze, Neumühler Weg 1, 2021 — Büro für Bodenprüfung GmbH
- Verkehrsgutachten „Neubau zweier SB-Märkte im Zuge der Lüneburger Landstraße (L 221) bzw. des Neumühler Weges 1“, 2022 – Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH
- Entwässerungskonzept „Neubau zweier SB-Märkte – Lüneburger Landstraße / Neumühler Weg 1, Neetze“, 2021 – Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH
- Lärmtechnische Untersuchung „Neubau zweier SB-Märkte – Lüneburger Landstraße / Neumühler Weg 1, B-Plan Nr. 14 „Neumühler Weg“, 2021 – Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass der hier vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Neumühler Weg“ ist die Erweiterungsabsicht eines bestehenden Lebensmittelmarktes mit einer einhergehenden Standortverlagerung im Gemeindegebiet. In diesem Zusammenhang soll das Nahversorgungsangebot im Gemeindegebiet durch einen zusätzlichen Lebensmitteldiscounter ergänzt werden.

Die Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg<sup>1</sup>, durch Dr. Lademann und Partner – Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erstellt, stellt für die Gemeinde Neetze ein Defizit hinsichtlich der Zentralität im Lebensmittelhandel fest. An dem vorhandenen Standort des Lebensmittelmarktes in der Straße „Am Dorfplatz“ können die sich in den vergangenen Jahren geänderten Kundenwünsche und Anforderungen an einen wirtschaftlichen Betriebsablauf nicht mehr erfüllt werden. Die derzeitige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes am Standort ist zu gering und der Betrieb mit der momentanen Flächenverfügbarkeit somit perspektivisch nicht zukunftsfähig. Eine Ausweitung des Versorgungsangebots am derzeitigen Standort ist aufgrund der eingefassten Lage im Siedlungsbestand nicht möglich. Die Gemeinde Neetze hat in diesem Zusammenhang Gespräch mit benachbarten Grundstückseigentümern geführt, um in unmittelbarer Nähe Flächen für die Erweiterung zu akquirieren. Dieser Prozess blieb erfolglos. Des Weiteren ist die Gemeinde Neetze mit einem Bevölkerungszuwachs von 10 Prozent zwischen den Jahren 2011 und 2017 die am stärksten wachsende Gemeinde innerhalb der Samtgemeinde Ostheide<sup>2</sup>. Auch aus diesem Grund ist eine Verlagerung des Betriebs mit einhergehender Verkaufsflächenvergrößerung sinnvoll.

Nicht zuletzt soll ein Neubau errichtet werden, der in Folge einer vergrößerten Verkaufsfläche einen verbesserten Kundenkomfort bietet. Das Sortiment hingegen bleibt weitestgehend erhalten und soll nicht wesentlich erweitert werden. Mit der Verkaufsflächenerweiterung soll eine großzügigere Gestaltung des Verkaufstraums mit breiteren Gängen und niedrigeren Regalen ermöglicht werden. Durch die Umsiedlung und die damit einhergehende Vergrößerung des Marktes in Verbindung mit dem Lebensmitteldiscounterneubau soll die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Neetze verbessert und langfristig gesichert werden.

Dem Versorgungsauftrag mit Waren des täglichen Bedarfs des Grundzentrums Neetze soll durch das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung zweier Lebensmittelmärkte mit insgesamt rund 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche langfristig Rechnung getragen werden. Neben einer Fläche für einen potenziellen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von rund 1.400 m<sup>2</sup> ist eine Fläche mit der Eignung für einen Discounter auf rund 1.100 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die Erweiterungsabsicht des Lebensmittelmarktes sowie der Neubau eines Lebensmitteldiscounters stimmen mit der Zielsetzung der Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg überein. Da die geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe auf der vorhandenen Fläche nicht zulässig sind, ist hierfür die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Neumühler Weg“ erforderlich. Es ist vorgesehen, in diesem Teil des Geltungsbereichs ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.

---

<sup>1</sup> Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg, 2021 (Dr. Lademann & Partner)

<sup>2</sup> Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg, 2018 (GEWOS), S. 51

Die Sicherung der Nahversorgung durch den Neubau von Einzelhandelsbetrieben trägt zur Erreichung der in § 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 8a und Nr. 8c BauGB genannten Zielen „Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“, der Berücksichtigung der Belange „der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ sowie „der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ bei.

Darüber hinaus begünstigt die Bündelung zweier Lebensmittelmärkte an einem Verkehrsknotenpunkt der Hauptverkehrsachse L 221 die notwendigen Verkehrsfahrten und führt somit zu weniger und zugleich kürzeren Versorgungsfahrten der ortsansässigen Bevölkerung. Durch die Planung kann zusätzlich ein Beitrag zur Vermeidung von Emissionen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e) BauGB geleistet und dadurch eine allgemeine Vermeidung und Verringerung vom Verkehrsaufkommen erfolgen. Gleichzeitig ist durch die Standortwahl eine fußläufige Erreichbarkeit aus dem überwiegenden Dorfgebiet des Ortsteils sichergestellt. Ergänzend ist die Fläche durch einen Haltepunkt des ÖPNV in das überörtliche Nahverkehrsnetz eingebunden und dadurch aus den anderen Ortsteilen gut zu erreichen.

Westlich des geplanten Sonstigen Sondergebietes befinden sich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese sollen durch den Eigentümer weiterhin landwirtschaftlich genutzt und über das Sonstige Sondergebiet hinweg erschlossen werden. Die Gemeinde Neetze möchte die Option einer Folgenutzung für die Fläche langfristig sichern, um die Lagegunst insbesondere in Hinblick auf die verkehrliche Erschließung des Makrostandortes auszuschöpfen. Zu diesem Zwecke soll die Zuwegung für die Nutzer auch langfristig gesichert werden.

Zum Zweck der Herstellung einer geeigneten Erschließungsmöglichkeit der geplanten Lebensmittelmärkte sowie einer verbesserten Verkehrsführung im betroffenen Teilbereich der Gemeinde Neetze, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Neuordnung des Knotenpunktes „Lüneburger Landstraße“ / „Neumühler Weg“ vorbereitet werden. Im südwestlichen Plangebiet soll die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes planungsrechtlich vorbereitet werden. Da hierzu Teilflächen über die bisher festgesetzten Verkehrsflächen hinaus in Anspruch genommen werden sollen, erfolgt die Integration in den Bebauungsplan.

Aufgrund der genannten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Neetze, sieht diese die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Neumühler Weg“ als erforderlich und geboten an.

## **2.1. Lage und Bestand des Plangebietes**

Die Gemeinde Neetze liegt in Niedersachsen, im Landkreis Lüneburg, rund 15 Kilometer östlich der Stadt Lüneburg. Administrativ gehört die Gemeinde Neetze zur Samtgemeinde Ostheide. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 14 „Neumühler Weg“ liegt am westlichen Ortseingang des Ortsteils Neetze und gliedert sich an das Zentrum des gleichnamigen Gemeindegebietes im Westen an. Das Plangebiet umfasst ca. 15.949 m<sup>2</sup>. Dazu zählen neben derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen auch Teile der Straßenverkehrsflächen der Landstraße 221 „Lüneburger Landstraße“ und des „Neumühler Weges“. Der Standort ist ca. 600 Meter von der Ortsmitte und dem derzeitigen Versorgungsschwerpunkt „Am Dorfplatz“ entfernt.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch eine dichte Baumreihe von einem unmittelbar anschließenden Friedhof abgegrenzt. Im Osten verläuft die Grenze an der östlichen Straßengrenze „Neumühler

Weg“. Im Südwesten ist die Geltungsbereichsgrenze die Grundstücksgrenze gegenüber der „Lüneburger Landstraße“. Der Geltungsbereich im Südosten verläuft entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Hofstelle samt Nebengebäuden und läuft dort über Flurstücke entlang der „Lüneburger Landstraße“, der „K 16“ teils entlang einer landwirtschaftlichen Fläche an der Neetze bis hoch zum „Neumühler Weg“ im Osten. Nach Westen markiert das Ende der zusammenhängenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftungseinheit die Grenze, die sich östlich eines Einzelhauses, welches außerhalb des Plangebietes liegt, nach Süden fortsetzt. Konkret wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden von den Flurstücken 29/2 und 92/31 der Flur 21 sowie 42 der Flur 34
- im Osten vom Flurstück 63/4 (tlw.) der Flur 21, den Flurstücken 94/12 (tlw.), 27/15 und 27/34 der Flur 22,
- im Westen von den Flurstücken 27/36 und 94/12 (tlw.) der Flur 22, 32/2, 32/7 und 36/1 der Flur 21 und
- im Süden von den Flurstücken 27/34 und Flurstück 94/12 der Flur 22

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Neetze, Flur 21 und 22,

- die Flurstücke 32/9, 32/10 und 32/11 der Flur 21 als private Grundstücksflächen sowie
- die Flurstücke 63/4 (tlw.), 32/13 (tlw.) und 32/12 (tlw.) der Flur 21 sowie 94/12 (tlw.), 27/15, 27/20, 27/34 (tlw.) und 27/36 (tlw.) der Flur 22 als Straßenverkehrsflächen.

### Nutzung und Umgebung

Das Gebiet umfasst überwiegend landwirtschaftliche Flächen, die als Sand-Acker genutzt werden sowie kleinere Brachflächen am nördlichen Rand der „Lüneburger Landstraße“. Die Bebauung zwischen den westlichen und östlichen Ausläufern des Plangebietes und der „Lüneburger Landstraße“ besteht aus einer Hofstelle samt untergeordneten Nebengebäuden sowie zwei weiteren freistehenden Einzelhäusern. Die Hofstelle sowie das nebenstehende Einzelhaus orientieren sich mit dem Hauptgebäude der Hofstelle und der Mehrheit der Nebengebäude hin zum Knotenpunkt südöstlich des Geltungsbereichs. Entlang der „Lüneburger Landstraße“, zwischen den Häusern und der Hofstelle, sowie entlang des „Neumühler Weges“ fassen Solitärgehölze die landwirtschaftliche Nutzfläche. Das Plangebiet ist insgesamt nur geringfügig versiegelt.

Die an das Plangebiet angrenzenden Einzelhäuser sowie die Hofstelle werden ausschließlich über die „Lüneburger Landstraße“ erschlossen. Zu landwirtschaftlichen Zwecken werden die rückseitig anschließenden Flächen vom „Neumühler Weg“ aus befahren.

Im Norden außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Kapelle Neetze inmitten eines ca. 1,7 ha großen Friedhofareals. Die Friedhofsfläche weist insbesondere im Südwesten, und damit an der Grenze zum Geltungsbereich, einen nennenswerten Baumbestand an einer Böschungskante auf, der eine natürliche Grenze zum Plangebiet darstellt. Die Fläche des Friedhofes liegt um ca. 3 – 4 m höher als das Plangebiet. Weiter östlich, und damit jenseits des „Neumühler Weges“ gelegen, befinden sich ein Einzelhaus sowie eine große Hofstelle. Teilbereiche des Gebäudes werden hier durch eine Bäckerei genutzt. Daneben befinden sich noch eine Physiotherapiepraxis, ein Paketshop und eine Einrichtung, die vom evangelischen Jugenddienst genutzt wird. Südlich befinden sich auf der dem Plangebiet abgewandten Seite der „Lüneburger Landstraße“ weitere Einzelhäuser sowie eine Hofstelle. In dieser

befindet sich eine Metzgerei.

Östlich an die zwei Einzelhäuser anschließend, im Bereich einer Haltebucht nördlich der „Lüneburger Landstraße“ und damit im Plangebiet befindlich, gab es bis vor einigen Jahren drei weitere, kleinere Gebäude eines Sägewerkes. Diese wurden mittlerweile zurückgebaut. Auf dem Flurstück befindet sich derzeit eine Erdmiete.<sup>3</sup>

Im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich der Knotenpunkt „Lüneburger Landstraße“ / „K 16“ / „Neumühler Weg“. Im Grenzbereich des Plangeltungsbereiches befinden sich nordwestlich der Kreuzung private Gartenflächen, nordöstlich an der Ecke „Neumühler Weg“ / „Lüneburger Landstraße“ Orts einwärts liegen Flächen i.F.v. Straßenbegleitgrün, im Bereich zwischen öffentlichen zu privaten Flächen vor. Südwestlich in Richtung der Neetze, verläuft der Plangeltungsbereich entlang des Straßenflurstücks und umfasst somit die bestehenden Verkehrsanlagen, jedoch keine Flächen darüber hinaus. Außerhalb des Geltungsbereichs schließt hier eine, hinter einem ausgeprägten Straßenbegleitgrün gelegene, landwirtschaftliche Nutzeinheit an. Südöstlich des Verkehrsknotenpunktes liegt eine Grünfläche vor.

### Topografie

Die Topografie auf dem Gelände selbst ist überwiegend eben. Im Osten, in der Nähe zum Fluss Neetze, beträgt die Geländehöhe rd. 19 m üNN. Bis an die westliche Plangrenze steigt diese relativ gleichmäßig bis auf ca. 22 m üNN, im Südwesten zur Lüneburger Landstraße bis auf rd. 25 m üNN an. Eine ausgeprägte Böschung markiert den nördlichen Geländeversprung um bis zu 4 m zum angrenzenden Friedhof.

Rund 200 m westlich des Plangebietes steigt die Erhebung „Auf dem Stadtberge“ auf bis zu 36 m üNN an. Außerhalb des Plangebietes fällt das Gelände bis hin zum Flusslauf der Neetze auf ca. 16 m üNN ab.

### Verkehr und Infrastruktur

Der Geltungsbereich ist über den Knotenpunkt sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz innerhalb der Samtgemeinde Ostheide angeschlossen. Die „Lüneburger Landstraße“ (L 221) verläuft direkt südlich des westlichen Plangebietes bzw. ist im weiteren Verlauf ein Teil des Planungsgebietes. Sie schließt die Gemeinde Neetze an die Bundesstraße 216 (B 216) unmittelbar an der Stadtgrenze der Hansestadt Lüneburg ca. 15 km westlich des Ortsteils Neetze an. Östlich führt diese weiter bis zur größeren Gemeinde Bleckede an der Elbe. Durch die Kreuzungssituation ist das Plangebiet nach Süden über die Kreisstraße 16 (K 16) über die Gemeinden Holzen und Reinstorf indirekt mit dem zweiten Grundzentrum der Samtgemeinde Ostheide, Barendorf, verbunden. Gleichzeitig liegt hier ein zweiter Anschlusspunkt an die B 216 vor. Nach Norden werden über den „Neumühler Weg“ die Ortsteile Neu Boltersen und Neumühlen der Gemeinde Rullstorf erschlossen.

Die Buslinien 5100 und 5110 halten an der Haltestelle „Neetze, Neetzebrücke“ südwestlich des Plangebietes an der „Lüneburger Landstraße“. Die Linie 5100 verkehrt im Stundentakt zwischen den

---

<sup>3</sup> Baugrunduntersuchung, 2021 (Büro für Bodenprüfung GmbH), S. 6

Haltestellen „Bf. Lüneburg (ZOB)“ und „Bleckede (Fähre)“. Die Linie 5110 verkehrt zwischen dem Bahnhof Lüneburg bzw. der Haltestelle „Scharnebeck, Grundschule“ und schlägt dann ein Bogen durch das östliche Kreisgebiet. Dabei verbindet sie Gemeinden bzw. Ortsteile Erbstorf (OT von Adendorf), Scharnebeck, Rullstorf, Neu Boltersen und Boltersen (OT von Rullstorf), Neumühlen, Reinstorf samt mehreren Ortsteilen, Holzen sowie Neetze mit der Endhaltestelle „Neetze, Grundschule“. Die Linie 5110 verkehrt überwiegend im Stundentakt.

Die Gemeinde Neetze befindet sich zudem im Verkehrsgebiet eines Bürgerbusses, welcher als Anruf-Bus unterschiedliche Gemeinden verbindet.

Mehrere Radrouten im Landkreis führen unmittelbar am Plangebiet vorbei. Darunter die „Elbetour“ sowie die „Mühlentour Ost“, die beide in Lüneburg starten und verschiedene Gemeinden im Landkreis verbinden.

### Immissionen

Das Plangebiet ist derzeit nur geringfügig durch Immissionen betroffen. Es gibt keine bedeutenden emittierenden gewerblichen Nutzungen, abgesehen von den umliegenden Hofstellen, in der näheren Umgebung.

Zu beachten sind daher jedoch die Immissionen aus dem Straßenverkehr, mit der Landstraße sowie den nebengeordneten Straßen an dem Knotenpunkt. Die L 221 „Lüneburger Landstraße“ ist eine bedeutende Verkehrsachse östlich von Lüneburg in Richtung Bleckede mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von ca. 6800 in Richtung Lüneburg bei einem geringen Schwerlastanteil von rund 4 Prozent.<sup>4</sup> Es wird zudem auf die Ausführungen im Umweltbericht (Teil 2) verwiesen.

### Luft und Klima

Gerade die westlich gelegenen Waldflächen sorgen für ein günstiges Umgebungsklima am Standort. Bislang ist das Grundstück als solches überwiegend unversiegelt, wird jedoch als Sand-Acker größtenteils seit Jahren bewirtschaftet. Eingerahmt von der Erhebung „Auf dem Stadtberge“ im Westen, der Bestandsbebauung im Süden entlang der „Lüneburger Landstraße“ sowie der bewachsenen Abgrenzung zum nördlich gelegenen Friedhof führt zu einem milden Mikroklima.

Eine Belastung des Klimas kann durch Emissionen aus dem Straßenverkehr, insbesondere von der „Lüneburger Straße“, entstehen.

### Ortsbild

Das Ortsbild wird maßgeblich durch dörfliche Strukturen geprägt. Der Wechsel von einzelnen Hofstellen mit mehreren Nebengebäuden und Einzelhäusern dominiert das Straßenbild der „Lüneburger Landstraße“ sowie des „Neumühler Weges“. Dazwischen ist eine lockere Reihung von Bäumen prägend. Dies sind überwiegend Buchen und Eichen. Nördlich hinter der Böschungskante, die mit Eichen und einzelnen Buchen sowie einem aufgelockerten Strauchbestand bepflanzt ist, schließt das

---

<sup>4</sup> Verkehrsmengenkarte Niedersachsen, 2015 (NLStBV), S. 1



Friedhofsareal samt Kapelle gebietsprägend an. Es wird zudem auf die Ausführungen im Umweltbericht (Teil 2) verwiesen.

Die Neetze-Querung der „Lüneburger Landstraße“ mit Aussichtspunkt und Sitzgelegenheit stellt eine landschaftliche Besonderheit in der Nähe des Plangebietes dar.

### Grünbestand und Gewässerstrukturen

Neben den landwirtschaftlichen Nutzflächen im zentralen Plangebiet, die größtenteils als Sand-Acker deklariert werden, sind überwiegend Gehölzstrukturen am Gebietsrand sowie kleinere Brachen als Grünbestand vorhanden. Nennenswert sind insbesondere die Solitärgehölze an der „Lüneburger Landstraße“ sowie der Bewuchs nördlich auf der Böschung am Übergang zum Friedhof. Darunter sind 13 Eichen sowie zwei Buchen und einem lückenhaften Unterwuchs aus weiteren, heimischen Laubgehölzen.<sup>5</sup> Ein Baumaufmaß mit Stamm- und Kronendurchmesser ist bereits erfolgt und dient als Grundlage dieses Bebauungsplanes.

Ein größerer zusammenhängender Waldbestand findet sich westlich auf der Erhebung „Auf dem Stadtberge“ und damit außerhalb des Plangebietes.

Der Flusslauf der Neetze verläuft ca. 100 m östlich des Geltungsbereichs in Nord-Süd-Richtung. Westlich des Flusslaufs liegen drei kleinere Fischteiche.

### Altlasten

Im Plangebiet liegen im Bereich des rückgebauten Sägewerkes Bauschuttreste in Form einer Erdmiete ab. Vor der Böschung im Norden zum Friedhof befinden sich Mieten aus Holz, Grünschnitt und Laub, welche teils mit geringfügigen Mengen Abfall- und Bauschuttresten vermischt sind. Im Plangebiet selbst sind teils Bauschuttreste in den Bodenprofilen festzustellen. In Teilen der geplanten Parkplatzflächen wurden erhöhte Werte von Blei in Feststoffen festgestellt.<sup>6</sup>

Außerhalb des Plangebietes liegt ca. 150 m nordwestlich des Geltungsbereichs die Altlastenverdachtsfläche „Auf dem Stadtberge“ auf einer Anhöhe. Die Altlastenverdachtsfläche ist als „Altablagerung“ mit der Standortnummer 3554064002 und einer Fläche von 300 m<sup>2</sup> bzw. einem Volumen von 500 m<sup>3</sup> angegeben.<sup>7</sup>

## **2.2. Standortalternativen**

Aufgrund der notwendigen Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zur bauleitplanerischen Ermöglichung zweier Lebensmittelmärkte wurde eine Betrachtung von möglichen Standortalternativen von der Gemeinde Neetze durchgeführt.

---

<sup>5</sup> Übersichtsplan, 2019 (HSM Vermessungsbüro)

<sup>6</sup> Baugrunduntersuchung, 2021 (Büro für Bodenprüfung GmbH), S. 6

<sup>7</sup> NIBIS – Niedersächsisches Bodeninformationssystem, (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie)

Zunächst war eine Erweiterung des Einzelhandelsbestandes in zentraler Lage des Ortsteils und damit in direktem Umfeld geprüft worden. Der zusätzliche Flächenanspruch sowohl für Marktfläche als auch eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zum wirtschaftlichen Fortbestand des dort ansässigen Vollsortimenters kann jedoch nicht gedeckt werden. Gespräche zwischen der Gemeinde Neetze und den angrenzenden Grundstückseigentümern blieben erfolglos. Der Lebensmittelmarkt liegt im dicht bebauten Ortskern und grenzt an weitere Versorgungs- und Dienstleistungsstandorte. Eine Erweiterung auf angrenzenden Flächen stellt daher keine Option dar. Folglich ist die Verlagerung an einen neuen Standort mit angemessener Flächengröße erforderlich, um die Nahversorgung weiterhin zu sichern. Alternativen, die sich über eine geeignete Grundstücksgröße und -form auszeichnen, finden sich lediglich in den Randbereich des Siedlungsgefüges, zumeist auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.

### Nördlich des Ortsteilzentrums

Geeignete Freiflächen im Norden des Ortsteilzentrums sind rar. Direkt parallel zur K 5 „Bahnhofstraße“, welche den Ortsteilkern in nordöstlicher Richtung verlässt, verläuft die Bahntrasse „Lüneburg – Bleckede“. Eine Lage Nahe des Ortsteilzentrums wäre hier aufgrund der Wohnbebauung an der „Bahnhofstraße“ nur auf der Westseite realisierbar. An dieser Stelle nördlich der Gabelung „Bahnhofstraße“ und „Rosenthaler Weg“ befindet sich derzeit eine landwirtschaftliche Halle samt zugehöriger Tankstelle neben größeren, landwirtschaftlich geprägten Flächen. Die Nutzung wird derzeit vom „Rosenthaler Weg“ aus erschlossen. Eine Erschließung der Flächen von der wesentlich frequentierten und verkehrlich günstigen „Bahnhofstraße“ hätte die Querung der Bahntrasse zu Folge. Die Bahntrasse bzw. ein möglicher Bahnübergang mit entsprechenden Flächen- und Schutzansprüchen und erforderlichen Abstandsbereichen müssten berücksichtigt werden. Es könnten demnach Konflikte hinsichtlich der Verkehrssicherheit und der durchgängigen Leichtigkeit des Verkehrsflusses geben. Zudem ist das nördlich gelegene Gewerbe- und Industriegebiet in Neetze von überörtlicher Bedeutung. Ergänzende Flächen westlich der „Bahnhofstraße“ und dem vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiet sind als Potentialflächen für weitere Gewerbeansiedlungen identifiziert worden. Östlich der „Bahnhofstraße“ ist in Anschluss an den Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde eine Fläche für Nachverdichtung identifiziert worden.<sup>8</sup> Eine fußläufige Erreichbarkeit dieses Standortes wäre aus dem Großteil des Ortskerns nur eingeschränkt möglich.

Standortoptionen entlang des „Rosenthaler Weges“ beziehungsweise des „Jürgenstorfer Weges“ gibt es vor allem aufgrund des Flusslaufes der Neetze sowie der Bestandsbebauung nur in großer Entfernung zum vorhandenen Versorgungsschwerpunkt. Darüber hinaus sind beide Straßen von geringerer Bedeutung bei der Anbindung des Ortsteils Neetze an die anderen Ortsteile sowie die Umlandgemeinden. An den Ortsausgängen sind in Anlehnung an die vorhandenen Nutzungsformen zwei Potentialflächen für Wohnen identifiziert worden. Zum einen die „Erweiterung Riedkamp“ in der Nähe des „Jürgenstorfer Weges“ und zum anderen das Gebiet „Östlich Rosenthaler Weg“ an der gleichnamigen Straße.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Entwicklungsplan Samtgemeinde Ostheide, Entwurf 2019 (Büro Mehring Stadt und Landschaftsplanung)

<sup>9</sup> Entwicklungsplan Samtgemeinde Ostheide, Entwurf 2019 (Büro Mehring Stadt und Landschaftsplanung)

### Östlich des Ortsteilzentrums

Östlich des Ortsteilzentrums erscheinen zunächst die landwirtschaftlichen Nutzungseinheiten nördlich und südlich der L 221 „Lüneburger Landstraße“ von der Flächendimensionierung ebenfalls als geeignet. An der „Lüneburger Landstraße“ liegen im Bereich des „Jahnstadion“ große Parzellen sowie einzelne Hofstellen vor. Die vorhandenen Flächen südlich der L221, die unmittelbar an die Bestandsbebauung der Straßen „Im Timpen“ und „Barskamper Weg“ angrenzen würden, sind jedoch bereits für ein Wohngebiet im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Barskamper Weg“ vorgesehen. Die Flächen nördlich der L 221, neben den Sportplätzen der Sportanlage „Jahnstadion“, sind für den neuen Standort der Feuerwehr vorgesehen. Weiter außerhalb gelegene Flächen im betreffenden Bereich, genügen den Anforderungen an eine städtebauliche integrierte Lage sowie eine Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht.

### Südlich des Ortsteilzentrums

Eine Ansiedlung einer verkehrsreichen Nutzung südlich des Ortsteilzentrums, etwa am „Süttorfer Weg“, würde aufgrund eines Flächenmangels im Sinne einer Flächenverfügbarkeit in integrierter Lage zu einer großen Entfernung zum derzeitigen Versorgungsschwerpunkt führen. Neben der hier vorliegenden Weitläufigkeit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungseinheiten und Waldstücke ist insbesondere die verkehrliche Erschließung unvorteilhaft. Die Hauptverkehre aus der Gemeinde heraus würden über den Knotenpunkt Von-Estorff-Straße/ Süttorfer Weg geleitet werden müssen und demnach direkt vor der Grundschule Neetze verkehren.

Weitere Verkehrsachsen aus dem Ortskern heraus sind überörtlich eher von untergeordneter Bedeutung und bieten sich für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes nicht an.

### Westlich des Ortsteilzentrums

Alternativstandorte zum Plangebiet westlich des Ortskerns finden sich in vergleichbarer verkehrsgünstiger und integrierter Lage nicht. Insbesondere die dem heutigen Standort näheren Flächen, die direkt an den Flusslauf der Neetze angrenzen, sind aufgrund ihrer landschaftlichen und umweltbezogenen Qualitäten für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet. Standorte in Richtung Norden beispielsweise entlang des „Neumühler Weges“ kommen aufgrund der deutlich untergeordneten siedlungs- und infrastrukturellen Einbindung nicht in Frage.

### Mikroanalyse des Plangebietes

Das Plangebiet an „Lüneburger Landstraße“/„Neumühler Weg“ liegt innerhalb des zentralen Versorgungsgebietes der Gemeinde Neetze. Der Ortsteil Neetze ist der einwohnerreichste Ortsteil der Gemeinde und empfiehlt sich daher für den Erhalt bzw. die Weiterentwicklung als Versorgungsstandort. Er liegt im Vergleich zu den anderen Ortsteilen des Grundzentrums „Neetze“ zentral im ausgedehnten Gebiet der Samtgemeinde Ostheide. Der Standort ermöglicht eine gute, auch fußläufige, Erreichbarkeit aus den überwiegenden Siedlungsteilen des Ortsteiles Neetze und damit auch eine fußläufige Anknüpfung an die anderen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen im Ortsteil. Eine Erreichbarkeit aus weiteren Ortsteilen ist durch die direkte Straßenanbindung und die ÖPNV-Anbindung sichergestellt.

Verkehrsgünstig an der „Lüneburger Landstraße“ L 221 sowie der K 16 gelegen, ist der Standort auch in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Das Plangebiet liegt an der wichtigsten Verkehrsachse, die aus dem Ortsteil herausführt. Dabei ist das Teilstück der L 221 zwischen dem Ortskern und Lüneburg im Westen stärker frequentiert als der weitere Streckenverlauf am östlichen Ortsausgang. Dieser Effekt wird durch die natürliche Barriere der Elbe im Osten des Landkreises gesteigert, die zu einer Bündelung fast aller Versorgungsfahrten, die über den alltäglichen Bedarf hinausgehen, nach Lüneburg führt. Auf Makroebene betrachtet ist der avisierte Einzelhandelsstandort in Richtung Barendorf, dem zweiten Grundzentrum des Samtgemeinde Ostheide, ausgerichtet und macht die bestmögliche Erfüllung des gemeinsamen grundzentralen Versorgungsauftrags möglich. Auch der Entwicklungsplan der Samtgemeinde Ostheide berücksichtigt den geplanten Standort für großflächigen Einzelhandel in seinen Aussagen.<sup>10</sup>

Das Umfeld beinhaltet keine konfliktträchtigen Nutzungen. Im derzeitigen zentralen Versorgungsbereich finden sich eine Apotheke, Arztpraxen, ein Schreibwarenhandel sowie gastronomische Angebote. Die verbleibenden Angebote konzentrieren sich demnach nicht auf die Kernsortimente des Lebensmitteleinzelhandels. Vor diesem Hintergrund ist die Ergänzung der vorhandenen Handelsstrukturen in Form einer Bäckerei, einer Metzgerei im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes positiv zu bewerten. Es können Agglomerationseffekte entstehen und Fahrtwege eingespart werden.

Städtebaulich qualifiziert sich der Standort insbesondere durch den Lückenschluss der Bestandsbebauungen an der „Lüneburger Landstraße“ sowie dem „Neumühler Weg“. Durch die geplante Anordnung der Baukörper auf der Fläche treten diese in ihrer Wirkung jedoch eher zurück. Der dörfliche Charakter des Straßenbildes kann so erhalten werden und harmonisiert den Übergang zwischen der Friedhofsnutzung im Norden und der vorgesehen Einzelhandelsnutzung.

Gleichzeitig wird mithilfe der Standortauswahl eine Verbindung zwischen dem historischen Ortskern und der jüngeren Siedlungsentwicklung, südlich des Geltungsbereiches an „Holzer Straße“ und „Wedenkamp“, geschaffen.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1. Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind in Landes-Raumordnungsprogrammen (LROP) formuliert und werden in Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) konkretisiert. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumordnung im Landkreis Lüneburg und der Landesplanung im Land Niedersachsen aufgeführt.

##### 3.1.1. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Das gültige Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen stammt aus dem Jahr 2017. Die Bekanntmachung der aktualisierten Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm

---

<sup>10</sup> Entwicklungsplan Samtgemeinde Ostheide, Entwurf 2019 (Büro Mehring Stadt und Landschaftsplanung)

Niedersachsen ist am 06. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.

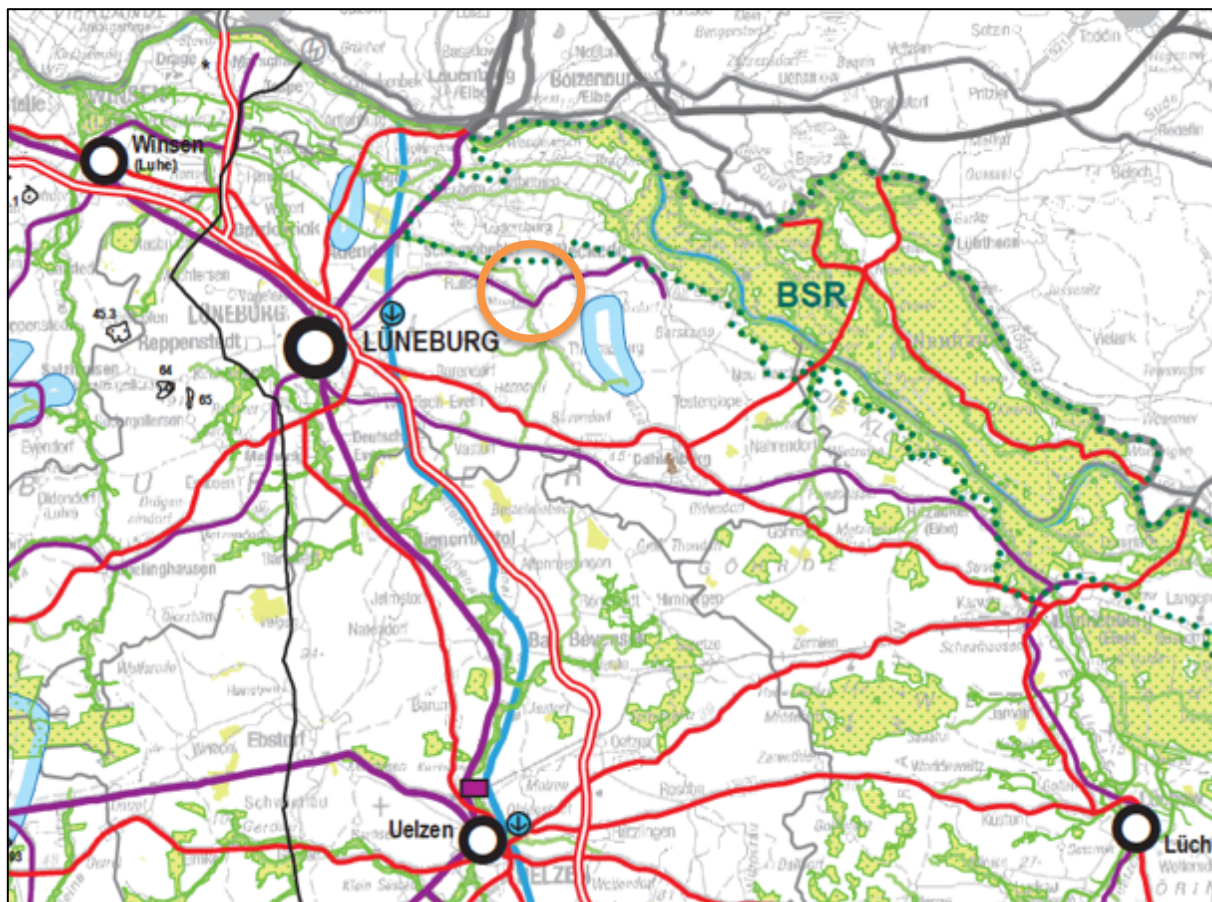


Abbildung 1: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm 2017 Niedersachsen

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2017 werden für den Ortsteil Neetze keine flächenhaften Aussagen getroffen. Für das Gemeindegebiet Neetze wird jedoch im nördlichsten Ortsteil „Neu Neetze“ die Aussage „Biosphärenreservat“ Elbtalaue als Vorranggebiet getroffen. Für die Bahnstrecke „Lüneburg – Bleckede“, die durch Neetze führt (seit 2002 dort Ladegleise zurückgebaut) wird die Aussage „Sonstige Eisenbahnstrecke“ im Sinne eines Vorranggebietes getroffen. Der Flusslauf der Neetze ist als „Biotopverbund (linienförmig)“ ebenfalls als Vorranggebiet festgehalten.<sup>11</sup>

Gemäß des LROP 2017 soll insbesondere die Grund- und Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung gesichert sein. Voraussetzung für gleichwertige Lebensverhältnisse sind u.a. stabile, funktionsfähige und tragfähige Standortstrukturen innerhalb der Gemeinden. Da Bürgerinnen und Bürger ihre Entscheidungen für den Verbleib oder den Zuzug in Städte und Gemeinden u.a. an diesen Standortstrukturen ausrichten, ist es Aufgabe der Gemeinde, ihrer Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit anbieten zu können.<sup>12</sup> Darüber hinaus sollen auch außerhalb der zentralen Orte

<sup>11</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017, Anlage 2 – Zeichnerische Darstellung

<sup>12</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 – 2.2 Ziffer 02

eine flächendeckende und verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Form von Einrichtungen und Angeboten sichergestellt werden.<sup>13</sup>

Neben der Grund- und Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung sollen außerdem Auswirkungen des demografischen Wandels und die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Dazu soll die Entwicklung von Wohnstätten vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete im Rahmen der Innenentwicklung mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden und damit Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.<sup>14</sup> Infolgedessen soll die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume auf regionales Wachstum, regionalen Ausgleich und den räumlichen Zusammenhalt zielen.<sup>15</sup> Das Ziel ist daher die Entwicklung der ländlichen Regionen, um die Auswirkungen des demografischen Wandels für den ländlichen Raum abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.<sup>16</sup>

Im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg<sup>17</sup> werden folgende Anforderungen an neue, großflächige Einzelhandelsgroßprojekte überprüft, die auf Grundlage der Ziele im LROP 2017 formuliert wurden:

### **(2.3 Ziffer 01)**

„Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“

### **(2.3 Ziffer 02)**

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojektausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“

### **(2.3 Ziffer 03 – „Kongruenzgebot“)**

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß

---

<sup>13</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 — 2.2 Ziffer 05

<sup>14</sup> vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 — 2.1 Ziffer 06

<sup>15</sup> vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 — 1.1 Ziffer 04

<sup>16</sup> vgl. Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 — 1.1 Ziffer 07

<sup>17</sup> vgl. Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 124ff.

Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

- der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,
- der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,
- von grenzüberschreitenden Verflechtungen und
- der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.

Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.

### **(2.3 Ziffer 04)**

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“

### **(2.3 Ziffer 05 – „Integrationsgebot“)**

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich

integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“

### **(2.3 Ziffer 06)**

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm beträgt oder

b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“

### **(2.3 Ziffer 07 – „Abstimmungsgebot“)**

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereichungen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.“

### **(2.3 Ziffer 08 – „Beeinträchtungsverbot“)**

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). [...]“

Die geplante Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ist anhand dieser Ziele zu prüfen. Zur Begutachtung der raumordnerischen Verträglichkeit des vorliegenden Einzelhandelsvorhabens wurde ein Verträglichkeitsgutachten erarbeitet (siehe Kapitel 3.4), dessen Ergebnisse im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt werden (siehe Kapitel 5.1).

#### **3.1.2. Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg 2003, 2. Änderung 2016**

Am 1. Juni 2015 hat der Kreistag das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 für den Landkreis Lüneburg als Satzung beschlossen. Die zuständige Genehmigungsbehörde (Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg) hat dieses mit Verfügung vom 15. Oktober 2015 mit Maßgabe genehmigt. Am 21. Dezember 2015 folgte der Beitrittsbeschluss des Kreistages. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) wurde am 18. Februar 2016 durch Hinweisbekanntmachung im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung ist das RROP rechtsgültig und somit wirksam.



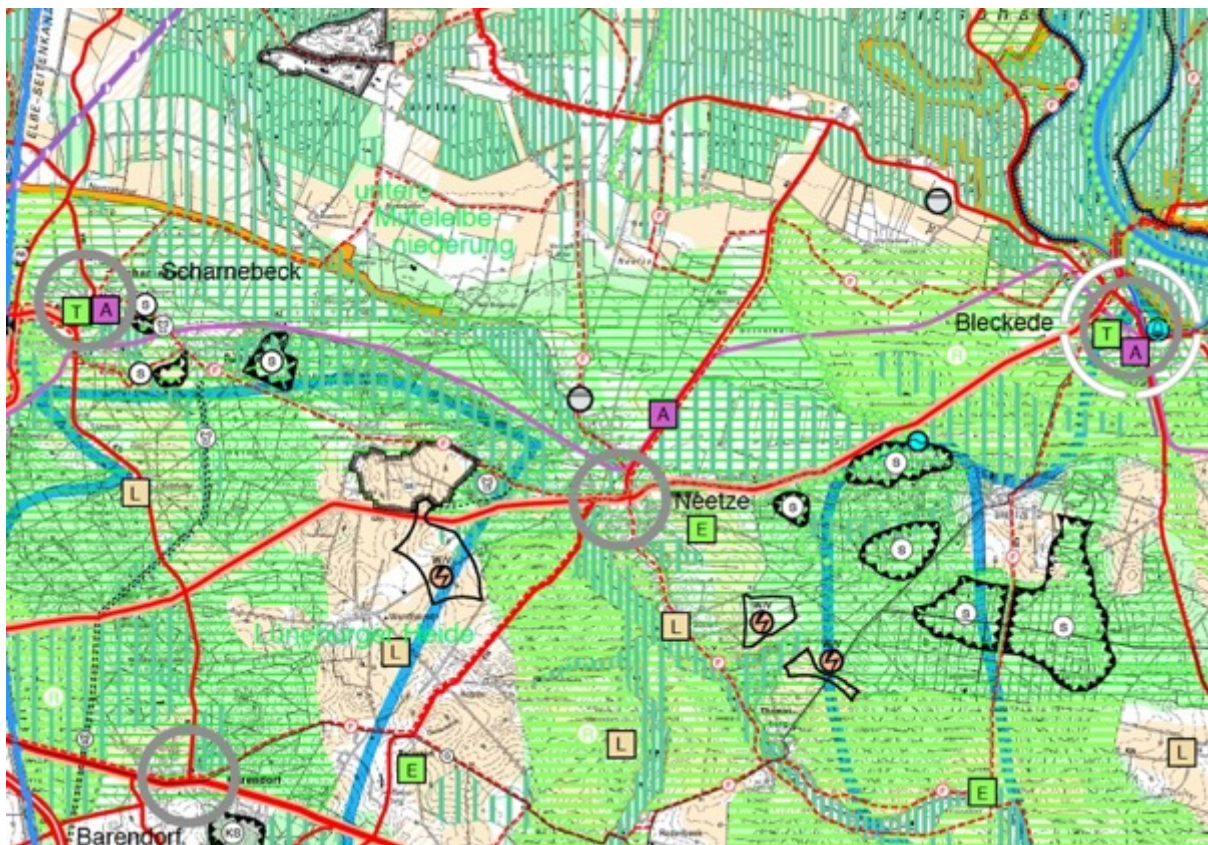


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg 2003, 2. Änderung 2016

Das RROP 2003, 2. Änderung 2016, trifft in seinen zeichnerischen und beschreibenden Darstellungen für Neetze und den gleichnamigen Ortsteil folgende, für die vorliegende Planung relevante Aussagen. Der Ortsteil Neetze wird als Grundzentrum dargestellt. Auch die Gemeinde Barendorf im Südwesten der Samtgemeinde Ostheide wird als Grundzentrum dargestellt. Bleckede ist als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen dargestellt. Dem Grundzentrum Bleckede sind die mittelzentralen Funktionen „weiterführende Bildungseinrichtungen“, „Einzelhandelseinrichtungen für kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf“ sowie „Einrichtungen der Jugend- und Altenpflege“ zugewiesen<sup>18</sup> (vgl. Ziffer 2.2 02)

Nach den textlichen Darstellungen des RROP in Anlehnung an das LROP sollen Mobilitätswänge „durch eine wohnstandortnahe Erreichbarkeit der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs [...] insbesondere in den zentralen Orten abgebaut werden.“<sup>19</sup> Dies soll unter anderem durch ÖPNV-Anbindung sowie kurze, direkte Verbindungen ermöglicht werden.

In diesem Kontext ist zu erwähnen, dass der Linienverkehr südlich der Fläche in Ost-West-Richtung von Lüneburg nach Bleckede als „regional bedeutsamer Busverkehr“ dargestellt wird. Die „Lüneburger Landstraße“ L 221 ist als „Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung“, die von Süden kommende Kreisstraße K 16 als „Hauptverkehrsstraße regionaler Bedeutung“

<sup>18</sup> RROP des Landkreises Lüneburg 2003, in der Fassung der 2. Änderung 2016, 2.2 Ziffer 02

<sup>19</sup> RROP des Landkreises Lüneburg 2003, in der Fassung der 2. Änderung 2016, 2.3 Ziffer 02

dargestellt.<sup>20</sup> Planungen sollen auch auf die Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus den Ortslagen abzielen.<sup>21</sup>

Zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen werden in der textlichen Darstellung des RROP folgende relevante Inhalte dargelegt. In Grundzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs unter folgender Voraussetzung zulässig<sup>22</sup>:

- Die Verkaufsfläche beträgt in der Regel nicht mehr als 2.000 m<sup>2</sup> (Orientierungswert),  
[...]
- Die zentralörtlichen Funktionen benachbarter Zentraler Orte werden nachweislich nicht wesentlich beeinträchtigt

Als Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind neben dem Oberzentrum Lüneburg, die Grundzentren Adendorf und Bardowick benannt. Weitere Einzelhandelsgroßprojekte, die nicht vornehmlich der Nahversorgung dienen, was laut RROP bei einer Verkaufsfläche von über 2000 m<sup>2</sup> zu erwarten sei, sind außerhalb der zentralen Siedlungsgebiete der genannten Orte unzulässig.<sup>23</sup> Das RROP sieht im Einzelfall die Prüfung der Zulässigkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten im Rahmen eines interkommunal und mit der Landesplanungsbehörde abgestimmten Standortkonzeptes vor.

Die Umgebung, auch innerhalb des Geltungsbereiches, wird als Vorbehaltsgebiet mit dem Zweck Erholung dargestellt. In der textlichen Darstellung wird konkretisiert, dass die Entwicklung von Erholungsgebieten so zu lenken ist, dass sich in diesen die landschaftsgebundene Infrastruktur nach Art, Erscheinungsbild, Umfang und Nutzungsintensität den landschaftlichen Gegebenheiten anpasst.<sup>24</sup>

Weitere Darstellungen umfassen den Fluss Neetze samt der umliegenden Flussaue als Vorranggebiet Natur und Landschaft. Dieses liegt außerhalb des Geltungsbereiches, jedoch im Nahraum von diesem. Bei den dargestellten Flächen handelt es sich um für das Kreisgebiet besonders kennzeichnende, gefährdete oder seltene Landschaftselemente. Sie sind vor störenden Einflüssen oder Veränderungen zu schützen.<sup>25</sup>

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Neumühler Weg“ sollen die Grundvoraussetzungen für zwei Lebensmittelmärkte geschaffen werden, die den aktuellen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entsprechen.

Grundsätzlich gelten in diesem Rahmen dieselben Ziele und Grundsätze des LROP 2017, die mit den soeben genannten Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogrammes

---

<sup>20</sup> RROP des Landkreises Lüneburg 2003, in der Fassung der 2. Änderung 2016, Zeichnerische Darstellung

<sup>21</sup> RROP des Landkreises Lüneburg 2003, in der Fassung der 2. Änderung 2016, 4.1.3 Ziffer 06

<sup>22</sup> RROP des Landkreises Lüneburg 2003, in der Fassung der 2. Änderung 2016, 2.3 Ziffer 01

<sup>23</sup> RROP des Landkreises Lüneburg 2003, in der Fassung der 2. Änderung 2016, 2.3 Ziffer 01

<sup>24</sup> RROP des Landkreises Lüneburg 2003, in der Fassung der 2. Änderung 2016, 3.2.3 Ziffer 06

<sup>25</sup> RROP des Landkreises Lüneburg 2003, in der Fassung der 2. Änderung 2016, 3.1.2 Ziffer 08

überprüft werden müssen. Zur Begutachtung der raumordnerischen Verträglichkeit und damit auch der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ziele und Grundsätze wurde ein Verträglichkeitsgutachten erarbeitet (siehe Kapitel 3.4). Aufbauend auf den Ergebnissen werden Festsetzungen formuliert, die eine Zielkonformität sicherstellen (siehe Kapitel 5.1).

### **3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.2.1. Flächennutzungsplan**

Der geltende Flächennutzungsplan in seiner Fassung von 2010 der Samtgemeinde Ostheide stellt den südlichen Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Dorfgebiet dar. Für den nördlichen Teil sind keine Darstellungen im Flächennutzungsplan enthalten. Die „Lüneburger Landstraße“ ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt und wird von einem überörtlichen Radwanderweg komplementiert. Südwestlich des Knotenpunktes der „L 221“ / „K16“ ist eine Grünfläche „Parkanlage“ dargestellt. Westlich grenzen Waldflächen und nördlich Grünflächen an das Plangebiet an, die gleichzeitig als Friedhoffläche dargestellt werden. Östlich des „Neumühler Weges“ ist die straßenbegleitende Bebauung ebenfalls als Dorfgebiet dargestellt. Für den „Neumühler Weg“ wird keine besondere Darstellung getroffen. Im Bereich der „Lüneburger Landstraße von Westen kommend, übergehend in den „Neumühler Weg“ ist eine unterirdische Hauptwasserleitung dargestellt Nordwestlich des Plangebietes, „Auf dem Stadtberge“, ist eine „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ ohne Flächendarstellung im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ostheide 2010, Zeichnerische Darstellung





Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2010

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind „Bebauungspläne [...] aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“, dass durch ihre Festsetzung die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ostheide stellt für den Bereich Dorfgebiet und Flächen für die Landwirtschaft dar. In Teilen wird Grünfläche „Parkanlage“ dargestellt. Die Entwicklungsabsicht zweier Lebensmittelmärkte mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Form eines Sondergebietes sowie die Ausweitung der bestehenden Verkehrsflächen entspricht daher nicht den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Da die Darstellung zur Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, innerhalb der bisher nicht baulich genutzte Fläche nicht umsetzbar ist, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

### 3.2.2. Bestehende Bebauungspläne

Im südlichen Geltungsbereich an der Ecke „Lüneburger Landstraße“ / „K 16“ liegt die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für eine Neubebauung „Holzer Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften vor. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB werden einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen. Die Satzung wird in geringem Umfang in ihrem nordöstlichen Bereich vom vorliegenden

Plangeltungsbereich überlagert. An dieser Stelle setzt die Ergänzungssatzung Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest.

Für den überwiegenden Bereich des Plangebiets liegt jedoch kein Bebauungsplan bzw. keine entsprechende Satzung vor, die Festsetzungen trifft und es gelten die baurechtlichen Anforderungen des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB bzw. des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB. Im vorliegenden Fall ist ein Bebauungsplan zur städtebaulichen Ordnung zwingend erforderlich.

### 3.2.3. FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete.

### 3.2.4. Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen, Landschaftsbestandteile und Biotope

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besteht für den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans nicht. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das seit 2011 rechtskräftige Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg grenzt unmittelbar südöstlich an den Plangeltungsbereich östlich der Straße „K 16“ bzw. südlich der „Lüneburger Landstraße“ an. Das Plangebiet liegt jedoch vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

### 3.2.5. Landschaftsrahmenplan Lüneburg 2017

Im Landschaftsrahmenplan ist ein kleinerer Teil der landwirtschaftlichen Nutzeinheit am „Neumühler Weg“ als Biotoptyp „Artenarmes Intensivgrünland“ der Wertstufe II (von allgemeiner bis geringer Bedeutung) nach Drachenfels 2012 kartiert. Der überwiegende Teil wird als „Sandacker“ der Wertstufe I (von geringer Bedeutung) festgehalten.<sup>27</sup>

## 3.3. Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg

Die Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg<sup>28</sup> fließt als Grundlage für die zukünftige Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreis Lüneburg mit ein. Die Samtgemeinde Ostheide ist eine der beiden Samtgemeinden im Landkreis mit zwei Grundzentren, Barendorf und Neetze. Die Samtgemeinde Ostheide zeichnet sich neben der Samtgemeinde Bardowick und der Einheitsgemeinde durch einen starken Bevölkerungszuwachs aus. Im Zeitraum zwischen 2011 und 2017 betrug dieser jährlich plus 1,4 Prozent.<sup>29</sup> Das Wachstum wird insbesondere durch die Nähe zur Stadt Lüneburg begünstigt.

Im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung wurde für die Samtgemeinde Ostheide im Vergleich zu den sonstigen Samtgemeinden im Landkreis eine Unterausstattung mit Einzelhandelsangeboten

---

<sup>27</sup> Landschaftsrahmenplan, 2017 (Landkreis Lüneburg)

<sup>28</sup> Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg, 2021 (Dr. Lademann & Partner)

<sup>29</sup> Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 27

festgestellt.<sup>30</sup> Das Verkaufsflächenangebot beträgt ca. 4.200 m<sup>2</sup> und ist damit im Vergleich zu den anderen Samtgemeinden des Landkreises als gering zu bewerten. Das Angebot verteilt sich auf 22 aktiv betriebene Einzelhandelsstandorte (Stand: August 2018). Daraus resultierend wurde ein branchenübergreifender Zentralitätswert der Samtgemeinde Ostheide von lediglich ca. 30 Prozent identifiziert. Das entspricht dem geringsten Zentralitätswert aller Samtgemeinden im Landkreis Lüneburg.<sup>31</sup> Die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte der Samtgemeinde Ostheide wird mit 320 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohnern angegeben. Der Bundesschnitt liegt bei 540 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohnern. Auch für den periodischen Bedarf beträgt die Zentralität, die auf einer Verkaufsfläche von ca. 3.290 m<sup>2</sup> im Bereich des kurzfristigen Bedarfes basiert, daher nur rund 53 Prozent. Trotz der verkehrsgünstigen Lage eines EDEKA-Marktes im zweiten Grundzentrum Barendorf an der B 216 werden wesentliche Kaufkraftabflüsse an Angebotsstandorte außerhalb der Samtgemeinde konstatiert. Der aktuelle Einzelhandelsumsatz im kurzfristigen Bedarf liegt in der Samtgemeinde bei 18,8 Mio. €. Dem gegenüber steht ein kalkuliertes Umsatzpotential von 35,1 Mio. €. Als besonders herausstechend wurde die Tatsache bewertet, dass es bislang keinen Discounter in der Samtgemeinde gebe. Die Nachfrage in speziell diesem Segment könne so nicht in Wohnortnähe gedeckt und das Umsatzpotential somit nicht aktiviert werden.<sup>32</sup>

Vor allem durch die hohen räumlichen Distanzen innerhalb der Samtgemeinde Ostheide empfiehlt die Einzelhandelsuntersuchung des Landkreises Lüneburg hier die Ausweisung von zwei Grundzentren vor. Die Ausweisung von nur einem Grundzentrum würde zu vergleichsweise hohen Zeit- und Wegaufwänden zur Erreichung von grundzentralen Versorgungseinrichtungen führen.<sup>33</sup>

Bei der Betrachtung der einzelnen Standorte in der Samtgemeinde Ostheide sind vorrangig die Grundzentren Barendorf und Neetze von Bedeutung. Neetze kommt dabei eine besondere Bedeutung im nördlichen bzw. östlichen Samtgemeindegebiet zu. Zum teilörtlichen Verflechtungsbereich des Grundzentrums Neetze zählen neben der Gemeinde Neetze auch weite Teile der Gemeinde Thomasburg und die nördlichen Ortsteile, Wendhausen, Holzen und Sülbeck, der Gemeinde Reinstorf. Zum teilörtlichen Verflechtungsbereich der Grundzentrums gehören die gesamten Gemeindegebiete von Wendisch Evern und Vastorf, Bavendorf (OT von Thomasburg) sowie Teile des Gemeindegebietes von Reinstorf. Die teilörtlichen Verflechtungsbereiche sind hinsichtlich der Flächengröße in etwa vergleichbar. Die Verteilung der Einwohnerzahl fällt hingegen ungleich aus. Ca. 6.200 Einwohner der Samtgemeinde Ostheide greifen auf die grundzentralen Angebote von Barendorf zurück, 4.210 Einwohner auf die Angebote der Gemeinde Neetze.<sup>34</sup> Derzeit ist Barendorf im Südwesten der Samtgemeinde zielgerichteter auf die Erfüllung des Versorgungsauftrags eines Grundzentrums ausgerichtet. Die Verkaufsfläche im Einzelhandel beträgt in der Gemeinde Barendorf ca. 2.770 m<sup>2</sup>. In Neetze beträgt die Einzelhandelsverkaufsfläche nur ca. 1.320 m<sup>2</sup>. Hinsichtlich der Quantität besteht folglich ein Ungleichgewicht zwischen den beiden Grundzentren der Samtgemeinde Ostheide. Während die Gemeinde Barendorf mit einem Umsatz von 14,7 Mio. € ein errechnetes Umsatzpotential von 17,4 Mio. € ansatzweise ausschöpft,

---

<sup>30</sup> Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 104

<sup>31</sup> Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 105

<sup>32</sup> Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 104f.

<sup>33</sup> Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 133

<sup>34</sup> Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 179

besteht zwischen dem Umsatz von 6,9 Mio. € in der Gemeinde Neetze eine größere Diskrepanz zu dem errechneten Umsatzpotential von 17,7 Mio. €. <sup>35</sup> Die möglichen Umsätze im Einzelhandel übersteigen die derzeitigen Umsätze nach Einschätzung der Einzelhandelsuntersuchung deutlich. Der Zentralitätswert für die Gemeinde Neetze liegt bei 39 Prozent.

Bezogen auf den periodischen Bedarf liegt in Barendorf eine Verkaufsfläche von 2.495 m<sup>2</sup> vor, in Neetze beträgt diese 745 m<sup>2</sup>. Speziell im Branchenfeld des periodischen Bedarfs erzielt Barendorf einen Umsatz von 13,7 Mio. € auf dieser Verkaufsfläche und erreicht damit einen segmentbezogene Einzelhandelszentralität des periodischen Bedarfes von 163 Prozent. Demgegenüber erzielt Neetze 4,6 Mio. € Umsatz mit Waren des periodischen Bedarfs bei einem kalkulierten Umsatzpotenzial von 8,5 Mio. €. Es liegt eine segmentspezifische Einzelhandelszentralität von 54 Prozent vor. <sup>36</sup> Vergleichsweise hohe Einzelhandelszentralitäten umliegender Städte deuten in diesem Zusammenhang auf Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde Neetze hin. Dies ist raumordnerisch nur bedingt zielkonform, da sich die Versorgungsfunktionen des periodischen Bedarfes räumlich auf das zugehörige Versorgungsgebiet konzentrieren sollten. <sup>37</sup> Hinsichtlich der Angebotssituation des aperiodischen Bedarfs kommen die beiden Grundzentren Bardendorf (270 m<sup>2</sup>) und Neetze (570 m<sup>2</sup>) gemeinsam auf eine Verkaufsfläche von 840 m<sup>2</sup> und einen Umsatz von ca. 3.1 Mio. €. Die zugehörige Zentralität wird mit 10 Prozent für die Gemeinde Barendorf sowie 24 Prozent für die Gemeinde Neetze angegeben.

In der Einzelhandelsuntersuchung wurde ebenfalls der Bestand betrachtet. Als wichtigster Frequenzbringer wurde der EDEKA-Markt im Bereich „Am Dorfplatz“ identifiziert. Vor dem Hintergrund der festgestellten Minderausschöpfung des Umsatzpotenzials wurden eine nachteilige Sichtanbindung an die Ortsdurchfahrt „Lüneburger Landstraße“ sowie eine nicht mehr zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung als Problemschwerpunkte ausgemacht. Aufgrund fehlender Flächen im Bestand sowie im Ortskern generell ist eine Verlagerung sowie signifikante Erweiterung seitens der Gemeinde geplant. <sup>38</sup> Der neue Standort ist trotz seiner Lage außerhalb des historischen Zentrums Teil des zentralen Versorgungsbereichs. In der Einzelhandelsuntersuchung wird der neue Standort aufgrund des vorhandenen Flächenmangels im traditionellen Ortskern als gerechtfertigt eingestuft. Topographisch begünstige insbesondere die abfallende Geländehöhe im Bereich der Neetze eine wahrgenommene Nähe zwischen dem alten und dem neuen Standort. Eine Entwicklung am neuen Standort kann zur Stärkung des Zentrums beitragen und helfen, der grundzentralen Versorgungsfunktion des Grundzentrums Neetze zukünftig besser Rechnung zu tragen.

---

<sup>35</sup> Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 106

<sup>36</sup> Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 133

<sup>37</sup> Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 106

<sup>38</sup> vgl. Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 107 f.

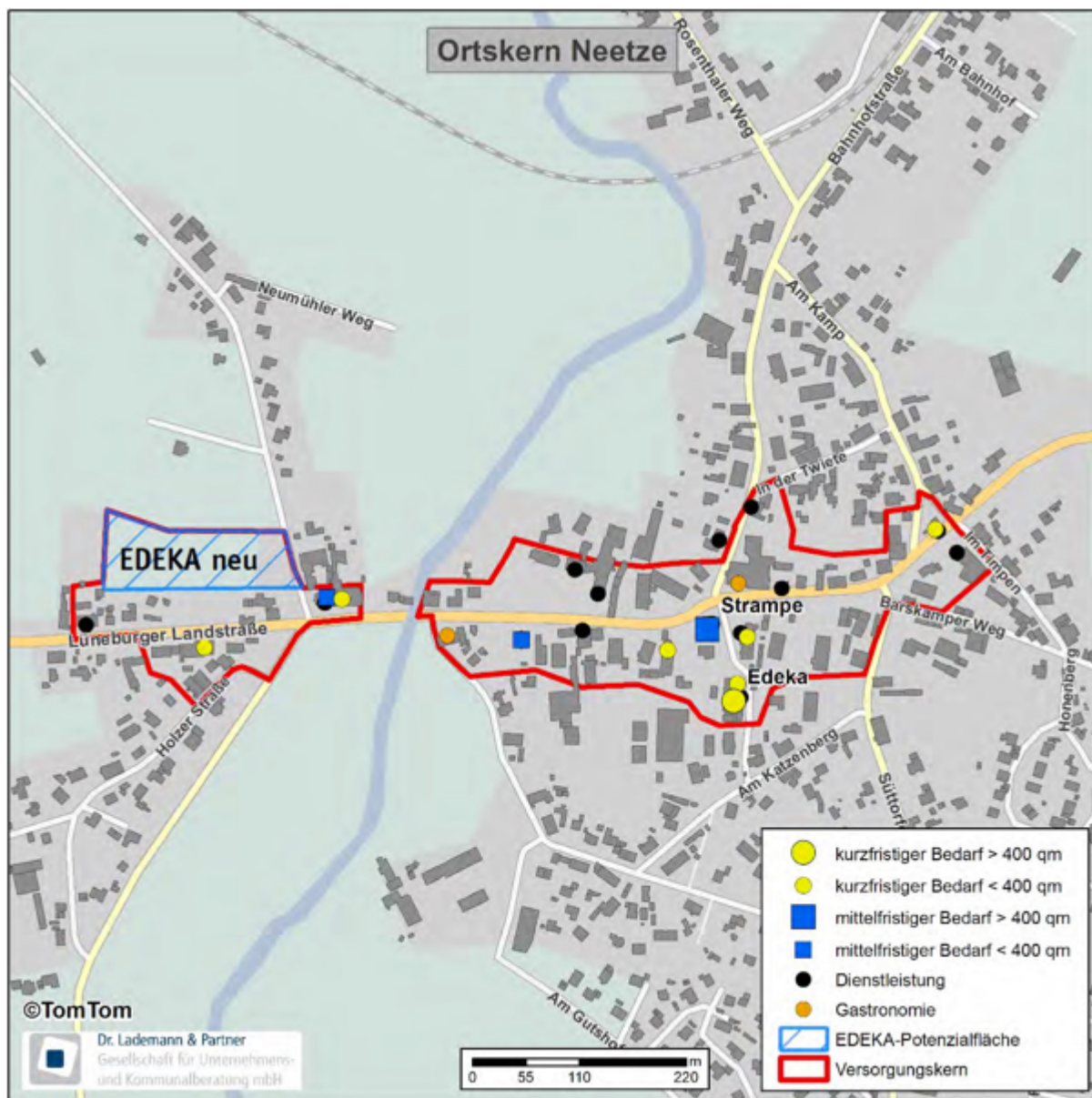


Abbildung 4: Versorgungskern des Grundzentrums Neetze<sup>39</sup>

Die vorliegende Einzelhandelsuntersuchung soll als Grundlage in das in Neuaufstellung befindliche Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg eingehen. Es ist bereits im Kreisausschuss als verbindliches regionales Einzelhandelskonzept beschlossen worden.

Für das konkrete Vorhaben wird ein standortbezogenes Einzelhandelsgutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt, welches die Zielkonformität der geplanten Ausweisungen mit den Grundsätzen der Raumordnung analysiert und bewertet (siehe Kapitel 3.4).

<sup>39</sup> Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 110



### 3.4. Verträglichkeitsgutachten, raumordnerische Verträglichkeit

Zur Begutachtung der raumordnerischen Verträglichkeit eines Einzelhandelsvorhabens wurde das Verträglichkeitsgutachten „Die Lüneburger Landstraße in der Gemeinde Neetze“ vom Büro Dr. Lademann & Partner erarbeitet.<sup>40</sup> Betrachtet wurden die Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO der Ansiedlung eines neuen Verbundstandortes an der „Lüneburger Landstraße“, bestehend aus einem Verbrauchermarkt mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Discounter mit 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche samt gemeinsamer Stellplatzanlage.

In die Betrachtung miteinbezogen wurde unter anderem der bisherige Marktbesatz im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels. Dieser beschränkt sich in Neetze auf einen EDEKA-Markt im Ortskern mit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Markt ist nicht länger wirtschaftlich unter den wandelbaren Marktbedingungen des Lebensmittelhandels zu betreiben und soll aufgegeben werden.

Zusammenfassend betrachtet handelt es sich bezüglich des EDEKA-Marktes um keine Neuansiedlung. Es erfolgt eine Verlagerung und gleichzeitig Betriebs- und Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes. Sowohl der geplante Verbrauchermarkt als der ergänzende Discounter entsprechen in ihrer Charakteristik typischen Nahversorgungsanbietern.

Der geplante Einzelhandelsstandort ist über die „Lüneburger Landstraße“ sowohl bezogen auf den MIV als auch den ÖPNV durch zwei Buslinien gut erreichbar. Die Innere Erschließung erfolgt sowohl von der „Lüneburger Landstraße“ als auch vom „Neumühler Weg“. Die Fläche steht in Bezug zur angrenzenden Wohnbebauung, wenngleich die fußläufige Erreichbarkeit aufgrund der Lage am Ortsrand eingeschränkt ist. Im Umfeld findet sich neben dem Friedhof samt Kapelle im Norden sowie der südlich angrenzenden Wohnnutzung unter anderem eine Fleischerei auf der gegenüberliegenden Seite der „Lüneburger Landstraße“ sowie ein Bäcker ebenfalls an der Landstraße Orts einwärts.<sup>41</sup>

Im Rahmen der geplanten Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Lüneburg wurde die Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Lüneburg im Rahmen einer Einzelhandelsuntersuchung untersucht. Diese Einzelhandelsuntersuchung wurde vom Kreisausschuss als regionales Einzelhandelskonzept beschlossen worden, sodass die darin getroffene Abgrenzung der Kongruenzräume bzw. Verflechtungsbereiche bereits vor Neuaufstellung des RROP fachlich anzuwenden ist. Die in der Einzelhandelsuntersuchung gezogenen Abgrenzungen der Versorgungskerne können ebenfalls bereits als Indiz für die integrierte Lage nach 2.3 Ziffer 05 des LROP herangezogen werden. In der Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg aus März 2021 wird empfohlen, den Vorhabenstandort als Teil des Versorgungskerns des Grundzentrums Neetze auszuweisen. Hierfür sprechen auch faktisch vor allem folgende Aspekte:

- Die räumliche Entfernung zwischen dem tradierten Ortskern rund um den aktuell bestehenden Edeka-Markt zum Vorhabenstandort beträgt etwa 500m bis 600m und entspricht damit einer fußläufigen Wegedistanz.
- Der Vorhabenstandort ist durch eine in unmittelbarer Standortnähe befindliche Bushaltestelle genauso wie der tradierte Ortskern sehr gut an den ÖPNV angebunden.

---

<sup>40</sup> Verträglichkeitsgutachten für ein Einzelhandelsvorhaben, 2021 (Dr. Lademann & Partner)

<sup>41</sup> Verträglichkeitsgutachten für ein Einzelhandelsvorhaben, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 5

- Im Zwischenraum von Vorhabenstandort und tradierten Ortskern finden sich vereinzelte ortskerntypische Nutzungen. Zu nennen sind hier z.B. ein Bäcker, ein Imbiss, ein Fahrradladen, ein Bestattungsunternehmen und ein Fleischer, der dem Vorhabengrundstück direkt gegenüber liegt. Die Teile östlich und westlich der Neetze sind zudem nur durch vergleichsweise wenige Wohngebäude auf der nördlichen Straßenseite unterbrochen.
- Eine städtebauliche Zäsur durch den Verlauf der Neetze besteht zudem nicht. Die Neetze ist von überschaubarer Größe und sowohl für Fußgänger als auch für den Rad- und Autoverkehr problemlos zu überqueren.

Der Vorhabenstandort liegt direkt an der Lüneburger Landstraße und kann von dieser auch eingesehen werden. Die Haupt Zu- und Abfahrt auf die Stellplatzanlage ist genau gegenüber dem heute schon bestehenden Fleischer verortet. Insofern schließt der Vorhabenstandort direkt an bestehende Ortskernnutzungen an und wird sich wechselseitig hiermit ergänzen. Insofern kann insgesamt von einem räumlich-funktionalen Zusammenwirken des tradierten Ortskerns und des Vorhabenstandorts ausgegangen werden, was eine räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs nach Westen über die Neetze hinaus bis zur Vorhabenstandort rechtfertigt.<sup>42</sup> Als Grundzentrum eingestuft soll Neetze, innerhalb des zugeordneten Kongruenzraums neben dem zweiten Grundzentrum Barendorf, den Versorgungsauftrag für die Samtgemeinde Ostheide erfüllen.<sup>43</sup>

Den notwendigen Nachweis, dass die Ansiedlung zweier Lebensmittelmärkte keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungssituation vor Ort sowie auf die zentralen Versorgungsbereichen im Umland auslöst und mit den Zielen der Raumordnung in Einklang steht, erbringt das vorliegende Gutachten. Hierbei wird zur Einhaltung des Kongruenzgebotes die Reduktion der Verkaufsfläche des geplanten Verbrauchermarktes auf 1.400 m<sup>2</sup> bzw. in Summe beider Lebensmittelmärkte die Festsetzung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan empfohlen.

Unter Berücksichtigung einer entsprechenden Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche attestiert das Verträglichkeitsgutachten die Einhaltung der zentralen landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben auch für den Fall der Ansiedlung eines stärker flächenproduktiven Discounters. In seiner vorgesehenen Ausprägung erfüllt die Lebensmitteleinzelhandelsplanung damit die Voraussetzungen zur Einhaltung von Konzentrationsgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot.<sup>44</sup> Die Einhaltung des Kongruenzgebotes kann über die Begrenzung der Verkaufsfläche am Standort sichergestellt werden.

Weitere Ergebnisse sowie die Berücksichtigung des Verträglichkeitsgutachtens im vorliegenden Bebauungsplan werden in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Kapitel 5.1 detailliert erörtert.

---

<sup>42</sup> Verträglichkeitsgutachten für ein Einzelhandelsvorhaben, 2021 (Dr. Lademann & Partner), 51

<sup>43</sup> Verträglichkeitsgutachten für ein Einzelhandelsvorhaben, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 11

<sup>44</sup> Verträglichkeitsgutachten für ein Einzelhandelsvorhaben, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 54f.

## 4. Inhalt der Planung

### 4.1. Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Neumühler Weg“ der Gemeinde Neetze dient der nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung der dort lebenden Bevölkerung sowie den angrenzenden Gemeinden. Durch die Verlagerung des Lebensmittelmarktes sowie dem zusätzlichen Neubau eines Lebensmitteldiscounters soll der Bedarf an nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gemeindegebiet gesichert werden.

Die Sicherung der Nahversorgung durch den Neubau von Einzelhandelsbetrieben trägt den in § 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 8a und Nr. 8c BauGB genannten Zielen, „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“, die Berücksichtigung der Belange „der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ sowie „der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“, Rechnung. Darüber hinaus ist das Ziel der vorliegenden Planung eine größtmögliche städtebauliche Integration in den Bestand sowie eine konfliktarme Umsetzung der Planung unter der Berücksichtigung des in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten Ziels „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ zu wahren.

Im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde neben alternativen Standorten auch eine Variantenprüfung für die Anordnung der Einzelhandelseinrichtungen auf dem Grundstück selbst durchgeführt. In diesem Zuge wurde eine Vorzugsvariante entwickelt, in welcher die Anordnung der beiden Lebensmittelmärkte im nördlichen Teilbereich vorgesehen ist. Die Stellplätze werden jeweils südlich und östlich der Neubauten hergestellt, sodass sie direkt vom „Neumühler Weg“ und der „Lüneburger Straße“ einsehbar sind. Während derzeit die Hauptein- und Ausfahrtsituation am „Neumühler Weg“ geplant ist, lässt das Baukonzept die grundsätzliche Option einer weiteren Anbindung an der Lüneburger Landstraße offen. Dies wurde bereits im Vorwege der Variantenprüfung im Rahmen des Verkehrsgutachtens geprüft. Durch die Anordnung können die bestehenden Bäume im nördlichen Teilbereich zum angrenzenden Friedhof erhalten werden und um weitere Anpflanzungen auf der Fläche ergänzt werden. Dadurch kann eine visuelle Abschirmung von dem neuen Lebensmittelstandort zum Friedhof entstehen, was eine Verringerung der Wahrnehmbarkeit bedingt. Die Stellplatzanlage kann zudem in verschiedene Bereiche untergliedert werden, was eine Verteilung des Verkehrs bedeutet und eine städtebauliche Dominanz der Stellplatzanlage vermeidet. Eine Einsehbarkeit von den angrenzenden Straßen und eine damit einhergehende gute Orientierbarkeit für Kunden ist damit gegeben. Letztlich sind auch die Eingänge zu den Märkten in Richtung der Stellplatzanlage ausgerichtet und damit von den Anlieferzonen separiert.

Über die Verkehrsplanung in Zusammenhang mit der Qualifizierung des Verkehrsknotenpunktes durch den Umbau zu einem Kreisverkehrsplatz, wird der Anschluss an den überörtlichen Verkehr gesichert. Auch bei der Verkehrsplanung wurden mehrere Erschließungsmöglichkeiten und verkehrliche Maßnahmen zur Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandort als Varianten betrachtet. Letztlich wurde sich für die Errichtung eines Kreisverkehrs entschieden, um eine geeignete Abwicklung der Verkehre sicherstellen zu können. Dabei wurde der notwendige Zugriff auf private Grundstücksflächen sowie der zusätzliche naturschutzfachliche Eingriff in die Betrachtungen miteingestellt.

Die Sicherung landwirtschaftlicher Flächen westlich des Sondergebietes ist zusätzlich Teil des Nutzungskonzeptes des Plangebietes. Diese trägt zur Berücksichtigung der Belange „der Land- und Forstwirtschaft“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB bei.

## 5. Bebauungsplaninhalte

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Samtgemeindegebiet und den direkten Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten von den teils überörtlichen Verkehrsachsen kann der Standort aus dem gesamten Ortsteil Neetze gut erreicht werden. Der Sortimentsschwerpunkt (Kernsortiment) der Einzelhandelsbetriebe liegt daher zukünftig auf nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmitteln. Damit stellen die Einzelhandelsbetriebe einen typischen Nahversorgungsstandort dar. Für den Lebensmitteleinzelhandel ist eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> auf der Fläche vorgesehen. Damit handelt es sich um großflächigen Einzelhandel.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich in für sie festgesetzten Sonstigen Sondergebieten (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO oder in Kerngebieten gemäß § 7 BauNVO zulässig. Da es sich bei dem vorliegenden Standort nicht um einen verdichteten, kerngebietstypischen Bereich handelt, die Einzelhandelsbetriebe allerdings aufgrund ihrer Relevanz für die Nahversorgung am Standort etabliert und die Nahversorgungssituation nachhaltig gesichert werden soll, weist der Bebauungsplan den Standort als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ aus, die durch folgende textliche Festsetzung konkretisiert wird:

*In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) als Kernsortiment zulässig. Die Verkaufsfläche darf höchstens 0,439 Quadratmeter je Quadratmeter überbaubare Grundstücksfläche des Baugrundstücks betragen.\* Der Anteil aperiodischer Sortimente (Non-Food-Sortimente) als Randsortimente darf insgesamt 10 vom Hundert (v.H.) der Verkaufsfläche nicht überschreiten.*

*\*Hinweis: In der Summe ist im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ somit eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.500 m<sup>2</sup> realisierbar.*

*(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.1)*

Durch diese Ausweisung wird sichergestellt, dass zielkonform nur der Nahversorgung dienliche Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Andere Nutzungen werden somit ausgeschlossen. Dies dient der Ermöglichung der Nahversorger und der damit verbundenen Versorgungssicherheit des Ortsteils Neetze.

Durch die Festsetzung wird der Betriebstyp eines großen Vollsortimentersupermarktes mit großer Angebotsbreite und -tiefe zwecks Sicherstellung einer umfassenden und qualitativ hochwertigen Nahversorgung an einem Standort ermöglicht. Die Regelung schließt aber nicht aus, dass die angestrebte Vollversorgung „arbeitsteilig“ auch von zwei oder mehr Betrieben, wie bspw. einem Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt) und einem Discounter übernommen wird. Während ein mittelgroßer Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt) häufig mit Verkaufsflächengrößen um 1.500 m<sup>2</sup> geplant wird, liegen die Verkaufsflächen von Lebensmitteldiscountern um 1.000 m<sup>2</sup>.

Durch die Regelung, dass die Verkaufsfläche höchstens 0,439 Quadratmeter je Quadratmeter überbaubare Grundstücksfläche des Baugrundstücks betragen darf, wird somit einerseits sichergestellt, dass sich kein Betrieb ansiedeln kann, der noch größer als der Betriebstyp eines großen Vollsortimenters ist. Mit der Regelung kann zugleich ein Verstoß gegen landesplanerische Zielsetzungen im Hinblick auf die umgebenden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf höchstens 0,439 m<sup>2</sup> je Quadratmeter überbaubare Fläche können im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ maximal ca. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisiert werden, auch wenn sich zwei oder mehr Betriebe mit geringerer Größe an dem Standort ansiedeln.

Durch die Konzeption der Festsetzung wird zudem sichergestellt, dass auch im Falle einer späteren Grundstücksteilung jeder zukünftige Grundeigentümer ohne Gefahr eines „Windhundrennens“ die gleichen Ausnutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Einzelhandelsnutzung hat, zugleich jedoch eine raumordnerisch unbedenkliche Gesamtverkaufsfläche in den zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht überschritten werden kann.

Diese maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche weist ein für die Ansiedlung eines großen Vollsortimenters oder alternativ zweier entsprechend kleinerer Nahversorger hohes, aber zugleich nicht unübliches Maß auf. Im Einzelhandelssektor ist ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum zu erkennen. Die zulässige Verkaufsflächengröße soll die Konkurrenzfähigkeit und nachhaltige Entwicklung der Betriebe und damit auch die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sichern.

Zusätzliche Flexibilität gewinnen die im Plangebiet zulässigen Nahversorgungsbetriebe dadurch, dass auf 10 vom Hundert der Verkaufsfläche beliebige Randsortimente geführt werden dürfen. Bei Lebensmittelmärkten sind dies in der Regel Schreibwaren und sogenannte Aktionswaren als zeitlich befristete Angebote. Ohne solche Randsortimente sind Lebensmittelmärkte heute kaum wirtschaftlich überlebensfähig. Zudem ermöglichen die Randsortimente eine sinnvolle Komplettierung der Grundversorgung. Dadurch wird vor dem Hintergrund des demografischen Wandels berücksichtigt, dass eine wohnortnahe und gebündelte Nahversorgung für die mobilitätseingeschränkte Bevölkerung an Bedeutung gewinnt.

Der Anteil aperiodischer Randsortimente darf insgesamt 10 vom Hundert der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Diese maximalen Verkaufsflächengrößen stellen im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung die zulässige Obergrenze der entsprechend genutzten Verkaufsfläche dar. Durch die flächenmäßige Begrenzung auf insgesamt 10 Prozent der im Plangebiet realisierbaren Verkaufsfläche können maximal 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Randsortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind und demnach aperiodisch sein könnten, entstehen. Diese Größenordnung ist ohne regionale Ausstrahlung und somit auch ohne raumordnerische Relevanz. Flächenmäßig darüber hinaus gehende Einzelhandelsnutzungen sind ausgeschlossen.

#### Verträglichkeitsgutachten für ein Einzelhandelsvorhaben an der Lüneburger Landstraße in der Gemeinde Neetze

Aufgrund der Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes sind die im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) enthaltenen Ziele zu beachten, welche im Zusammenhang mit der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten stehen. Die Begutachtung „Die Lüneburger Landstraße in der Gemeinde Neetze – Verträglichkeitsgutachten für ein Einzelhandelsvorhaben“

wurde vom Büro Dr. Lademann & Partner durchgeführt. Bei der Ermittlung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen des Einzelhandelsprojektes wird im Sinne eines Worst-Case-Ansatz mit den höchsten anzunehmenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kalkuliert.

### Wirkungsprognose

Die untersuchte Einzelhandelsansiedlung besteht aus einem Verbrauchermarkt sowie einem Lebensmitteldiscounter auf einem gemeinsamen Grundstück. Die Verkaufsflächen des Vollversorgers mit ca. 1.400 m<sup>2</sup> sowie des Discounters mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> summieren sich in der Entwurfskonzeption auf eine Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup>. Gegenüber dem Bestand von ca. 600 m<sup>2</sup> in Form eines Vollsortimenters erhöht sich die Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel im Grundzentrum um ca. 1.900 m<sup>2</sup>. Aufgrund einer avisierten gesamten Geschossfläche von über 1.200 m<sup>2</sup> sind Auswirkungen unter anderem auf die zentralen Versorgungsbereiche von anderen Gemeinden gutachterlich zu bewerten. Die Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für das Untersuchungsgebiet sind darzustellen.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat ergeben, dass Umsatzverteilungswirkungen in Bezug auf den periodischen Bedarf im abwägungsrelevanten Umfang in Hinblick auf den Ortskern der Gemeinde Barendorf rangieren.

*„Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens in Neetze erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 8 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 12 % prospektiv für den Ortskern von Barendorf zu erwarten. Sollte am Standort ein produktivitätsstarkes Format wie Aldi oder Lidl angesiedelt werden, würden sich die Umverteilungsquoten zwischen 0,5 und 1,0 Prozentpunkte erhöhen.“<sup>45</sup>*

Aufgrund der bestehenden Wettbewerbslage und Einzugsgebiete der Nahversorgungsstandorte in Barendorf sind durch das Planvorhaben ausgelöste negative städtebaulichen Auswirkungen, die sich in einem Funktionsverlust des Nahversorgungszentrums ausdrücken würden, zwar nicht gänzlich auszuschließen, aber als eher unwahrscheinlich einzuschätzen. Der in Konkurrenz stehende Nahversorgungsstandort an der Bundesstraße 216 kann aufgrund der konzeptuellen Modernität und Qualität sowie der Verkehrsgunst als vergleichsweise persistent betrachtet werden. Ein Marktaustritt ist trotz entsprechender Umsatzrückgänge unwahrscheinlich.<sup>46</sup> Nichtsdestotrotz erfolgt aufgrund des Angebotscharakters eines Bebauungsplans und im Sinne der langfristigen Steuerung des Lebensmitteleinzelhandels wird die Gesamtverkaufsfläche restriktiv auf maximal 2.500 m<sup>2</sup> eingeschränkt. Erhöhten negativen städtebaulichen und funktionalen Auswirkungen aus der geplanten Ansiedlung eines produktivitätsstarken Discountformates kann so proaktiv vorgebeugt werden.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat darüber hinaus keinerlei Hinweise auf schädliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nahversorgungsstrukturen oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet aufgezeigt. Somit sind durch das

---

<sup>45</sup> Verträglichkeitsgutachten für ein Einzelhandelsvorhaben, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 42

<sup>46</sup> Verträglichkeitsgutachten für ein Einzelhandelsvorhaben, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 47f.

Planvorhaben im Sonstigen allenfalls absatzwirtschaftliche Effekte zu erwarten, die jedoch eindeutig keine negativen städtebaulichen Folgen hätten.

#### Vereinbarkeit mit raumordnerischen Vorgaben

Die Begutachtung berücksichtigt die Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg aus 2021, welche im Entwurf des neu aufzustellenden Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Eingang finden soll und hinsichtlich der Abgrenzung der Kongruenzräume bzw. Verflechtungsbereiche bereits fachlich anzuwenden ist. Die in der Einzelhandelsuntersuchung empfohlene Abgrenzung der Versorgungskerne kann bereits vor Neuaufstellung des RROP als Indiz für die integrierte Lage nach 2.3 Ziffer 05 LROP herangezogen werden. Die Prüfung der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung ist nachfolgend dargestellt.

Das Integrationsgebot sieht vor, dass neuer großflächiger Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten ausschließlich in städtebaulich integrierten Lagen zulässig ist. Als städtebaulich integrierte Lagen zählen solche, die in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen stehen. Als Kriterien werden weiter eine fußläufige Erfahrbarkeit einer gesteigerten Angebotsdichte sowie die Einbindung in das ÖPNV-Netz angesehen. Trotz der Ortsrandlage wird der Standort im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen-Raumordnungsprogramms des Landkreises Lüneburg dem Versorgungskern des Grundzentrums zugeordnet. Die Entfernung zwischen dem historischen Ortskern und dem geplanten Ansiedlungsort ist von fußläufiger Distanz. Auch aus weiteren Gebieten des Ortsteils ist die Fläche zu Fuß erreichbar.

Der geplante Einzelhandelsstandort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums Neetze. Hierdurch wird dem Konzentrationsgebot entsprochen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und der üblichen Beteiligungen kann gleichermaßen das Abstimmungsgebot eingehalten werden.

Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit Zentraler Orte wird maßgeblich dadurch bestimmt, ob die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden. Die dazu erforderlichen ausgewogenen Versorgungsstrukturen beinhalten eine verbraucher- und damit auch wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen und somit nahversorgungsrelevanten Bedarfs. Für die im Einzelfall erforderliche Begutachtung ergibt sich für den geplanten Lebensmitteleinzelhandelsstandort in Neetze eine Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots. Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Projektes in städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden.

Als Gemeinde mit der raumordnerischen Aufgabe eines Grundzentrums ist der Standort grundsätzlich für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Der Verbundstandort zweier Lebensmittelmärkte zielt auf die Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung ab und bietet entsprechende nahversorgungsrelevante Sortimente, wie Güter des täglichen Bedarfs. Damit entspricht die Ausrichtung funktional den Versorgungsaufgaben eines Grundzentrums. Zu beachten ist für die Gemeinde Neetze, dass es in der Samtgemeinde Ostheide mit Barendorf ein weiteres Grundzentrum gibt. Nur Teilbereiche der Umlandgemeinden werden durch das Grundzentrum versorgt und dem Verflechtungsbereich von Neetze zugeordnet. Es gilt 70 Prozent der Umsatzherkunft im

Verflechtungsgebiet der Gemeinde Neetze selbst nachzuweisen. Das Verträglichkeitsgutachten zeigt diesbezüglich auf, dass sich eine variable Bewertungssituation dahingehend ergibt, welches Discountformat zukünftig auf der Fläche angesiedelt wird. Besonders flächenproduktive Discountformat wie Aldi oder Lidl erzielen höhere Flächenproduktivitäten als andere Discounter. Sollte der Standort mit einem Aldi oder Lidl besetzt werden und gleichzeitig eine Verkaufsfläche über 2.500 m<sup>2</sup> im Plangebiet ermöglicht werden, würde die Umsatzgenerierung zu mehr als 30 Prozent aus Umsätzen außerhalb des zu beachtenden Kongruenzraumes generiert werden. Das dann vorgehaltene Angebot würde das Nachfragepotential überschreiten und die Einhaltung des Kongruenzgebots verhindern. Die diesbezügliche getroffene Festsetzung einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> schafft hier eine mit den Landesvorgaben konforme Situation. Für den untersuchten Fall liegt der Nachweise vor, dass eine wesentliche Überschreitung des grundzentralen Verflechtungsbereichs im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms bei einer Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> ausgeschlossen werden kann.<sup>47</sup>

Das Vorhaben erfüllt die im Landes-Raumordnungsprogramm vorgegebenen Kriterien für die Zulässigkeit der Verkaufsflächenansiedlung eines großflächigen Planvorhabens mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Unter zusammenfassender Betrachtung aller relevanten Aspekte stehen der Begutachtung zu Folge keine weiterreichenden Belange der Realisierung im Gesamtumfang von 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entgegen.

Das Einzelhandelsvorhaben zur Neuaufstellung der Nahversorgung in Neetze kann nach den plausiblen Ergebnissen der Einzelhandelsuntersuchung als verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bewertet werden. Negative städtebauliche Folgen sind im vorliegenden Falle als eher unwahrscheinlich einzuschätzen, wenn die Verkaufsflächen wie in den Festsetzungen vorgesehen, begrenzt und geregelt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der übrigen zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung ist nicht zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf die Nahversorgung und die raumordnerisch zugewiesenen Funktionen benachbarter Städte und Gemeinden im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a sowie § 2 BauGB sind unwahrscheinlich.

## 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in dem Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ wird durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (üNHN) bestimmt.

*Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.*

*(vgl. Text (Teil B) Nr. 2.1)*

---

<sup>47</sup> Verträglichkeitsgutachten für ein Einzelhandelsvorhaben, 2021 (Dr. Lademann & Partner), S. 45



Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 17 BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, die durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden kann. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ermöglicht einerseits, das geplante Bebauungskonzept unter der Berücksichtigung der Versiegelung des Grundstücks, durch Haupt- und Nebengebäude umzusetzen und sichert andererseits einen für Einzelhandelsstandorte üblichen Anteil an Grünflächen. Dieses Maß einer GRZ von 0,8 entspricht dem Orientierungswert für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Die rückwärtige Lage mit dem dazugehörigen, konkreten Vorhaben rechtfertigen die geplante bauliche Dichte, damit die Lagevorteile optimal ausgeschöpft werden können. Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,85 ermöglicht die Umsetzung des Vorhabens auf einer kleineren überbaubaren Grundstücksfläche.

Mit der Novellierung des BauGB und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2021 (Baulandmobilisierungsgesetz) hat der Gesetzgeber die bisher geltenden Dichteobergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO in weniger starre „Orientierungswerte für Obergrenzen“ verändert. Gleichzeitig wurde das Erfordernis einer ausführlichen Begründung bei einer Überschreitung dieser ehemaligen Obergrenzen über § 17 Abs. 2 BauNVO ersatzlos gestrichen (städtebauliche Gründe, Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt).

Gleichwohl sollen nachfolgend die Auswirkungen detailliert beschrieben werden, die sich durch die Überschreitung dieser Orientierungswerte für das Plangebiet und dessen Umfeld ergeben – ebenso wie die Maßnahmen mit denen dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden sollen, da sie in den Abwägungsprozess mit eingeflossen sind.

### **Überschreitungen der Orientierungswerte des § 17 BauNVO**

Für die Realisierung der geplanten Gebäude ist eine GRZ von 0,8 ausreichend und damit die verbunden wird dem Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gefolgt. Durch das Erfordernis ausreichend dimensionierter Stellplatzanlagen sowie Betriebs- und Rangierflächen sowie Ladezonen ist jedoch eine Festsetzung zur Überschreitung der durch § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,85 notwendig. Grundsätzlich ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 Prozent nur bis zu einer Grenze von 0,8 möglich. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann von dieser Grenze abgesehen werden, sofern eine Überschreitung mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens vorliegt oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

**Städtebauliche Gründe**, die diese Überschreitung erforderlich machen, ergeben sich aus der folgenden Zielsetzung:

Die Überschreitung der in Sonstigen Sondergebieten regulär als Orientierungswert für Obergrenzen anzusetzenden GRZ von 0,8 ist auf das Planungsziel zurückzuführen, die Errichtung zweier Lebensmittelmärkte inklusive Stellplatzanlage, Betriebs- und Rangierflächen sowie Ladezone auf möglichst kleiner Fläche zu realisieren und gleichzeitig den Erhalt und die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am nördlichen Gebietsrand zu sichern. Die Baugrenze rückt zu diesem Zweck 5 m von der Grundstücksgrenze ab, wodurch sich ein erhöhter Nutzungsdruck auf den verbleibenden Grundstücksteilen ergibt. Somit kann durch die GRZ von 0,85 die Herstellung einer visuellen

Abgrenzung zwischen der Stellplatzanlage sowie der Friedhofsnutzung geschaffen werden. Nutzungskonflikten kann auf diese Weise vorgegriffen werden.

Nach der Anlage *Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf* Nr. 3.3 der Ausführungsempfehlung zu § 47 NBauO wird für Verkaufsstätten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO empfohlen, ein Einstellplatz je 10 bis 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche vorzusehen. Die entspricht bei einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> 125 bis 250 Einstellplätzen. Vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Bedeutung und verkehrsgünstigen Lage des geplanten Einzelhandelsstandortes sind die vorgesehenen 155 Einstellplätze demnach als niedriger und damit flächenschonender Ansatz zu interpretieren. Eine geringere Grundflächenzahl würde demgegenüber mit einer kleineren Marktgrundfläche und/oder einer Verkleinerung der Stellplatzanlage einhergehen und/oder den Erhalt des Baumbestandes im Norden der Fläche gefährden. Die ersten beiden Aspekte würden die nachhaltige Marktfähigkeit der Lebensmittelversorger jedoch gefährden.

**Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen** im Sinne des § 19 Abs. 4 resultieren durch eine maximal mögliche höhere Versiegelung auf dem Grundstück von ca. 670 m<sup>2</sup>. Für diese Fläche ist mit zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser gegenüber einer mit den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO in Einklang stehenden Bebauungsdichte auszugehen. Es kommt durch die zusätzliche Versiegelung insbesondere zu einer weitergehenden Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen sowie einer verminderten Versickerung und damit Grundwasserneubildung. Durch die höhere GRZ stehen im Bereich der Stellplatzanlage weniger Flächen für eine Durchgrünung zur Verfügung. Dadurch werden die Lebensraumstrukturen für Tiere und Pflanzen gegenüber einer mit den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO in Einklang stehenden Dichteobergrenze in den betroffenen Bereichen leicht reduziert.

Weitergehende potenziell mögliche Auswirkungen einer Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von 0,85 werden im vorliegenden Fall nicht in erheblichem Umfang erwartet. Es ergeben sich aufgrund der Topographie, der Einsehbarkeit der Stellplatzanlage von den umliegenden Straßen sowie der visuellen Eingrünung keine negativen ergänzenden negativen Einwirkungen auf Stadt- und Landschaftsbild durch die erhöhte GZR. Zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommt es ebenfalls nicht, da sie im Wesentlichen zur Herstellung einer verkehrsgünstig erreichbaren Nahversorgung zur Wohnqualität erforderlich wird.

Dennoch werden durch den Bebauungsplan **Maßnahmen** ergriffen bzw. Festsetzungen getroffen, die direkt oder mittelbar zu einem Ausgleich der erhöhten GRZ führen. Die einzelnen Stellplätze (Einstellplätze) innerhalb der Stellplatzanlage sind in einer Bauweise herzustellen, in der ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,5 eingehalten wird. Damit kann trotz der hohen Versiegelung eine partielle Versickerung von Niederschlagswasser auf der Fläche sichergestellt werden. Ergänzend sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen, wodurch auch für Flächen außerhalb der Einstellplätze als solche ein Teilerhalt der Bodenfunktionen hergestellt und ein Versickerungspotenzial ausgeschöpft werden kann. Zugunsten des erhaltenswerten Baumbestandes sowie der vorhandenen Sträucher und sonstigen Bepflanzungen im Norden des Plangebietes gegenüber dem Friedhof ist hier ein Abstand der Bebauung von der Plangebiets- und Grundstücksgrenze von 5 m vorgesehen. Dies übersteigt das vorgeschriebene Mindestmaß von 3 m Abstandsfläche und erlaubt zusätzlich zu den optisch-visuellen Qualitäten der vorgesehenen Erhaltungs- und Anpflanzungsbindung gleichermaßen eine Aufwertung der vorhandenen Böschung, die Lebensraumverluste von Tieren und Pflanzen im

Bereich der Stellplatzanlage in Teilen kompensieren kann.

Zusätzliche über das dargelegte Maß hinausgehende erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt, die nicht durch die Festsetzungen kompensiert werden können, sind durch die erhöhte GRZ des Weiteren nicht zu befürchten. Aufgrund des flächeneffizienten Grundstückszuschnitts des Sonstigen Sondergebietes wird demnach ein entsprechender Ausnutzungsgrad des Bodens benötigt, um die geeigneten Lebensmitteleinzelhandel-Nutzungen darauf errichten zu können. Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird jedoch sichergestellt, dass mindestens 15 Prozent der Sondergebietsfläche unversiegelt bleiben und dem Erhalt des wertvollen Baumbestandes sowie der Anpflanzung zusätzlicher Bäume, Sträucher und Bepflanzungen dienen.

Die Kubatur der Gebäude wird im Bebauungsplan nicht durch die Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse, sondern durch die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) geregelt. Bei Einzelhandelsimmobilien ist die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse zur Steuerung der Gebäudehöhen nicht zielführend, da aus Gründen des Raumgefühls und des Raumklimas gerne überdurchschnittliche Geschosshöhen vorgesehen werden und aus Gründen der Wahrnehmbarkeit gerne größere Gebäudehöhen als funktional unbedingt erforderlich errichtet werden. Um eine exakte Festsetzungsmöglichkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhen zu gewährleisten, wurde eine Höhenvermessung des Plangebietes durchgeführt. Auf dieser Grundlage und aufgrund des variierenden Geländeverlaufs im Plangebiet wird festgesetzt, dass für die maximal zulässigen Gebäudehöhen als Bezugspunkt die Normalhöhennull (NHN) gilt. Die Festsetzung über Normalhöhennull erfolgt auch, da die Festsetzung einer Gebäudehöhe über Straßenverkehrsfläche bzw. über Gehweg nicht praktikabel ist, da sich die hier geplanten Neubauten in einer gewissen Entfernung zu den Straßenverkehrsflächen des „Neumühler Weges“ bzw. der „Lüneburger Landstraße“ befinden und einen deutlichen Höhenversatz aufweisen. Ein Bezugspunkt zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen herzustellen, eignet sich, aufgrund des differenzierten Höhenprofils, nicht und stellt demnach keine geeignete Bezugsgröße dar.

Das Plangebiet weist Höhenunterschiede von 18,52 m üNHN im Osten bis 27,58 m üNHN im Südwesten auf. Auf Grund eines unterschiedlichen Geländeneiveaus im Bereich der geplanten Nahversorger zwischen 19,21 m üNHN und 22,81 m üNHN wird eine Gebäudehöhe von etwa 7 m oberhalb der vorhandenen Geländehöhe für planerisch zielführend erachtet. Die zulässige Gebäudehöhe von 30,00 m üNHN ermöglicht die Realisierung der Nahversorgungsneubauten mit zweckmäßig hohen Verkaufs-, Lager- und Nebenräumen sowie die Unterbringung von technischen Dachaufbauten wie bspw. Photovoltaikanlagen. Mit der festgesetzten Gebäudehöhe kann zugleich eine möglichst konfliktfreie Integration und maßstäbliche Dimensionierung der im Geltungsbereich zulässigen Bebauung in das naturnahe und bauliche Umfeld gewährleistet werden.

### **5.3. Überbaubare Fläche**

Unter Berücksichtigung des im Plangebiet befindlichen und erhaltenswerten Baumbestandes sowie der im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans erarbeiteten Vorzugsvariante, und um gleichzeitig eine noch weitestgehend flexible Realisierung unterschiedlicher Gebäudekonfigurationen zu ermöglichen, wird im Nordwesten des Plangebietes eine überbaubare Fläche durch die Festsetzung von Baugrenzen ausgewiesen. Vor dem Hintergrund eines sich dynamisch entwickelnden und vielfältigen

Veränderungen unterworfenen Einzelhandelssektors sowie den damit zusammenhängenden technischen und räumlichen Anforderungen an Betriebsabläufe sowie Gebäudegestaltung kann erwartet werden, dass bereits mittelfristig leicht veränderte betriebliche Anforderungen auch eine neue funktionale Aufteilung der Betriebsflächen erforderlich machen. Deswegen wird mit Blick auf die unbegrenzte Geltungsdauer und der dadurch gebotenen Flexibilität des Bebauungsplans sowohl auf eine metergenaue räumliche Fixierung der einzelnen betrieblichen Funktionen innerhalb des Plangebiets als auch auf eine restriktive, an der vorliegenden Planung orientierte Baukörperfestsetzung verzichtet. Das festgesetzte Baufeld orientiert sich an den grundlegenden städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Neetze.

Dementsprechend erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche als flexibel bemessenes Baufeld. Die Baugrenzen wahren einen ausreichenden Abstand für den dauerhaften Erhalt des vorhandenen Baumbestands innerhalb des Plangebiets. Weiterhin vollziehen die Baugrenzen den baurechtlichen Mindestabstand von drei Metern zur westlichen Plangebietsgrenze. Aus Rücksicht auf den nördlichen Baumbestand wird hier der Abstand zwischen der Plangebietsgrenze und der überbaubaren Fläche auf 5,00 m erhöht.

Gemäß des Baukonzepts sollen innerhalb des Plangebiets die Gebäudekörper im nördlichen Grundstücksbereich sowie die erforderlichen, zugehörigen Stellplätze jeweils östlich und südlich, den Baukörpern vorgelagert angeordnet werden. Zwar können nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO Stellplätze gemäß § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, allerdings liegt dieser Zulässigkeit eine Ermessensentscheidung im Rahmen der Baugenehmigung zugrunde. Da der Errichtung von Stellplätzen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich keine städtebaulichen Belange entgegenstehen, werden Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche allgemein zugelassen. Gleiches gilt für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Hierfür wird folgendes textlich festgesetzt:

*In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel" sind offene Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

*(vgl. Text (Teil B) Nr. 4.1)*

Die den Lebensmitteleinzelhandeln vorgelagerte Fläche dient zudem der Aufnahme erforderlicher weiterer Nebenanlagen (Aufstellbereich für Einkaufswagen und Fahrräder etc.).

Die Anlieferzone für den östlichen Lebensmitteleinzelhandel sollen im Randbereich der überbaubaren Fläche angeordnet werden. Die Anlieferzone für den westlichen Lebensmittelmarkt soll im Übergangsbereich der überbaubaren Fläche und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden. Als Nebenanlage ist eine Anordnung der Anlieferzone auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich möglich. Die vorgesehene Positionierung erlaubt eine weitgehende Separierung des Kunden- vom Lieferverkehrs auf dem Grundstück und trägt damit zur Erleichterung der Betriebsabläufe bei. Notwendige Rangierfahrten werden an den Rand des Plangebietes verlagert. So kann eine Minderung von Wegkonflikten zwischen Fuß- und Schwerlastverkehr herbeigeführt werden.

#### 5.4. Bauweise

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt, sodass Gebäudelängen von über 50 m bei offener Bauweise zulässig sind. Hierdurch wird die für die Nutzung erforderliche Ausdehnung der Gebäudekörper eines Nahversorgungsstandorts ermöglicht. Dies wird wie folgt textlich festgesetzt:

*In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel" gilt die abweichende Bauweise, nach der Gebäudelängen von über 50 Meter zulässig sind. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Niedersächsische Bauordnung (NBauO) gelten weiterhin.*

*(vgl. Text (Teil B) Nr. 3.1)*

Weiterführende Festsetzungen sind aufgrund der planerischen Zurückhaltung nicht notwendig.

#### 5.5. Landwirtschaftsflächen

Im Bebauungsplan werden entsprechend ihrer Nutzung Flächen für die Landwirtschaft westlich des Sonstigen Sondergebietes festgesetzt, um die vorhandene Landwirtschaftsnutzung weiterhin zu ermöglichen. Der derzeitige Eigentümer möchte die Teilfläche des Plangebietes mittelfristig weiter bewirtschaften. Zur Absicherung dieser Bestrebungen wird die Fläche planungsrechtlich gesichert.

Auf Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB sind Anlagen zulässig, die der Landwirtschaft dienen. Der Eigentümer plant einen Unterstand für landwirtschaftliche Fahrzeuge innerhalb der Fläche. Die baurechtliche Zulässigkeit bemisst sich durch den Einbezug der Flächen für die Landwirtschaft in das Plangebiet nicht länger gemäß § 34 BauGB bzw. gemäß § 35 BauGB. Anlagen, die über den Zweck einer landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehen, sind daher aufgrund der Ausweisung als Flächen für die Landwirtschaft nicht zulässig.

Zukünftig sehen Planungen der Gemeinde in diesem Bereich ergänzende bauliche Nutzungsoptionen der zunächst weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen vor, die ein zusätzliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung des Flurstücks mit der Nummer 32/10 der Flur 21 begründen.

Eine planungsrechtliche Sicherung der Fläche als Flächen für die Landwirtschaft ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans geboten, da die Erschließung der Flächen ausschließlich über das Sonstige Sondergebiet erfolgen kann. Die Zuwegung zugunsten des heutigen Eigentümers der Fläche mit der Flurstücksnummer 32/10 der Flur 21 wird über ein Geh- und Fahrrecht ausgehend vom Grundstück auf dem Flurstück mit der Nummer 32/12 der Flur 21 gesichert. Zukünftige Nutzungsoptionen durch die Gemeinde Neetze werden durch ein ergänzendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgehend vom „Neumühler Weg“ eröffnet.

#### 5.6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von Osten über den „Neumühler Weg“ und von Süden über die „Lüneburger Landstraße“ erschlossen. Sowohl die Stellplatzanlage der Lebensmittelmärkte als auch deren Anlieferung wird hierüber an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden. Eine Einbindung durch den Radverkehr ist durch den vorhandenen Radweg entlang der „Lüneburger Landstraße“ ebenfalls

gewährleistet. Neben einer guten Erreichbarkeit mit dem Motorisierten Individualverkehr (MIV) ist das Plangebiet ebenfalls in das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) eingebunden. Unmittelbar an der „Lüneburger Landstraße“ befindet sich die Bushaltestelle „Neetze, Neetzebrücke“, welche durch zwei Buslinien angefahren wird.

Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Neumühler Weg“ wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. In diesem galt es zu klären, ob das vorhandene Straßennetz in der Lage sein wird, das zusätzliche, durch die Planungen hervorgerufene, Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Die Berechnungssicherheit wird durch die Annahme einer gleichbleibenden Grundbelastung im Pkw-Verkehr hergestellt. Tatsächlich ist laut Begutachtung eine Minderung der Grundbelastung im Pkw-Verkehr um ca. 3,7 Prozent bis 2030 zu erwarten.<sup>48</sup>

#### Planungsvariante 1 – Zentrale Ein- und Ausfahrt „Lüneburger Landstraße“

Zunächst wurde am südlichen Gebietsrand zur „Lüneburger Landstraße“ aufgrund der verkehrlichen Bedeutung die zentrale Ein- und Ausfahrtsituation angenommen, über die der Großteil der Verkehre in und aus dem Plangebiet abgewickelt wird. Zusammen mit einer Anbindung am „Neumühler Weg“ würden beide Zufahrten sowohl der Erschließung der Stellplatzanlage für Kunden- und Mitarbeiterverkehre als auch der Erreichung durch Anlieferverkehre dienen.

Die Begutachtung empfiehlt in dieser Variante vor dem dargelegten Hintergrund „eine bauliche Maßnahme in Form eines Linksabbiegerstreifens“ auf der „Lüneburger Landstraße“. Für Abbiegerverkehre werden auf dem „Neumühler Weg“ keine baulichen Maßnahmen als erforderlich erachtet. Zur Gewährleistung einer gesteigerten Verkehrssicherheit für Fuß- und Radverkehr wird die Ausbildung der Zufahrten zum Plangebiet als Grundstückszufahrt empfohlen. Ergänzend wird von einer richtungsgetreuen Ausfahrtsmarkierung am südlichen Rand der Stellplatzanlage abgeraten. Stattdessen empfiehlt die Begutachtung eine bauliche Trennung durch Aufpflasterung, sodass ein Fahrstreifen für die Zufahrt und ein Fahrstreifen für die Ausfahrt verbleibt.

Für den aus gutachterlicher Sicht empfehlenswerten Linksabbiegerstreifen auf der „Lüneburger Landstraße“ wurde eine Entwurfsempfehlung erarbeitet. Diese sieht die Verschiebung einer bestehenden Bushaltestelle an der „Lüneburger Landstraße“ vor, um verkehrliche und naturschutzfachliche Belange in geeigneter Weise zu vereinen. Eine südseitige Erschließung des Grundstücks bei gleichzeitigem Erhalt der Bestandsbäume wäre so möglich. Die Entwurfsempfehlung schafft die Möglichkeit eines Aufstellbereiches des Linksabbiegers im Bereich einer Straßenaufweitung der „Lüneburger Landstraße“ im heutigen Bereich einer Bushaltestelle. Diese würde straßenparallel nach Osten verschoben werden. Es wird zudem die Empfehlung ausgesprochen, die Zufahrt auf eine Breite von 9,00 m zu verschmälern. Ergänzend wird eine „Mittelinsel für Fußgänger im Bereich der Rückverziehung des Linksabbiegestreifens“ vorgeschlagen, die der Querung der „Lüneburger Landstraße“ und damit Verbindung der Lebensmittelmärkte mit anderen ortsansässigen Nutzungen über einen anknüpfenden Gehweg auf der Stellplatzanlage dienen könnte (vgl. Abb. 5). Die Empfehlung zielt darauf ab, paralleles Ausfahren mehrere Fahrzeuge zu verhindern und uneingeschränkte Sicht auf den Fuß- und Radverkehr zu ermöglichen.

---

<sup>48</sup> Verkehrsgutachten, 2022 (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH), S. 11



Abbildung 5: Entwurfsempfehlung zur südlichen Zufahrt

Aus verkehrsbehördlicher Sicht, der sich ebenfalls die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr NLStBV (19.09.2022) anschließt, bestehen Bedenken gegen eine Grundstückszufahrt von der Lüneburger Landstraße (L 221). Diese werden mit dem Zusammenhang zwischen Radverkehrsführung, der Steigung der Lüneburger Landstraße (L 221) und der Lage der Grundstückszufahrt begründet.

- a. Aufgrund der durch die Steigung verminderten Fahrdynamik des Radverkehrs wird eine mögliche Gefahrenquelle mit den vom Grundstück ausfahrenden Kfz erkannt.
- b. Zwar besteht Orts einwärts im Gefälle die Radverkehrsführung auf der Fahrbahn, welche zukünftig durch Einbau einer Querungshilfe im Ortseingang besser hervorgehoben werden soll, dennoch können Falschfahrten entgegen der Fahrtrichtung auf dem nördlichen Geh- und Radweg zum Nahversorger nicht verhindert werden. Dies ist auch nicht durch Beschilderung oder Markierung zu leisten. Die Gefahr und Häufung dieser Falschfahrten wird besonders durch Kundenzielverkehre mit dem Fahrrad aus Richtung Lüneburg befürchtet, die dann im Gefälle fahrend mit den ausfahrenden Kunden an der Grundstückszufahrt im Konflikt geraten.
- c. Diese Gefahrenlage wird sowohl bei einer Zufahrt für alle Fahrbeziehungen als auch nur für die Fahrbeziehungen rechts rein – rechts raus gesehen. Die Verkehrsbehörde empfiehlt daher auf die Zufahrt über die Lüneburger Landstraße (L 221) zu verzichten.

Bei Ortsterminen wurde, wenngleich eine Grundstückerschließung über eine Zufahrt von der Lüneburger Landstraße (L 221) leistungsfähig möglich wäre, seitens der Gemeinde Neetze, der Verkehrsbehörde und der Polizeidirektion eine grundlegende, über das Grundstück der SB-Märkte hinausgehende Verbesserung der Situation an der Kreuzung mit dem Neumühler Weg gewünscht. Hier wurde explizit die Anlage eines Kreisverkehrs angeregt, so dass auch eine einfache rückwärtige Erschließung der Märkte möglich ist und die Einsehbarkeit des Knotenpunktes verbessert wird.

#### Planungsvariante 2 – Zentrale Ein- und Ausfahrt „Neumühler Weg“ und Kreisverkehrsplatz

Im Rahmen der Ortstermine wurde seitens der Beteiligten die Einrichtung eines Kreisverkehrs am Knotenpunkt als wichtige Maßnahme zur Verbesserung der Verkehrssituation hervorgehoben. Auch

seitens der Gemeinde wurde im Zuge der geplanten Entwicklung die Einrichtung eines Kreisverkehrs am Knotenpunkt Lüneburger Landstraße (L 221)/ Neumühler Weg/ K 16 angeregt.

Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten des Knotenpunktes mit ungünstigen Winkeln der beteiligten Straßenäste, besonders zur Kreisstraße K 16, dem im südöstlichen Quadranten vorhandenen Umlaufgraben des Flusses Neetze, dem ortsbildprägenden Baumbestand und der Anbindung der im nordöstlichen Quadranten gelegenen Geschäfte ist die Anlage eines Kreisverkehrs an dieser Stelle einigen Zwangspunkten unterworfen.

Es wurden daher unter Anwendung der Vorgaben für die Anlage von Kreisverkehren zunächst fünf Varianten einer Kreisverkehrslösung erarbeitet (Abbildung 6):

1. Variante KV 1: Durchmesser 40 m, Nachteil: Eingriff in naturschutzfachlich bedeutenden Umlaufgraben, Entfall zweier ortsbildprägender Bäume
2. Variante KV 2: Durchmesser 30 m, Nachteil: Bypass für Lkw von Lüneburger Landstraße West in Kreisstraße K 16 mit erheblichem Flächenbedarf, Entfall eines ortsbildprägenden Baumes
3. Variante KV 3: Durchmesser 30 m außermittig zur L 221, Nachteil: Bypass für Lkw von Lüneburger Landstraße West in Kreisstraße K 16 mit deutlichem Flächenbedarf, Entfall eines ortsbildprägenden Baumes
4. Variante KV 4: ovale Kreisfahrbahn, Durchmesser 26 / 39 m, Nachteil: Eingriff in naturschutzfachlich bedeutenden Umlaufgraben, Bypass für Lkw von Lüneburger Landstraße West in Kreisstraße K 16 mit erheblichem Flächenbedarf, Entfall eines ortsbildprägenden Baumes
5. Variante KV 5: ovale Kreisfahrbahn in Achse gedreht, Durchmesser 26 / 39 m, Nachteil: Bypass für Lkw von Lüneburger Landstraße West in Kreisstraße K 16 mit erheblichem Flächenbedarf, Entfall eines ortsbildprägenden Baumes



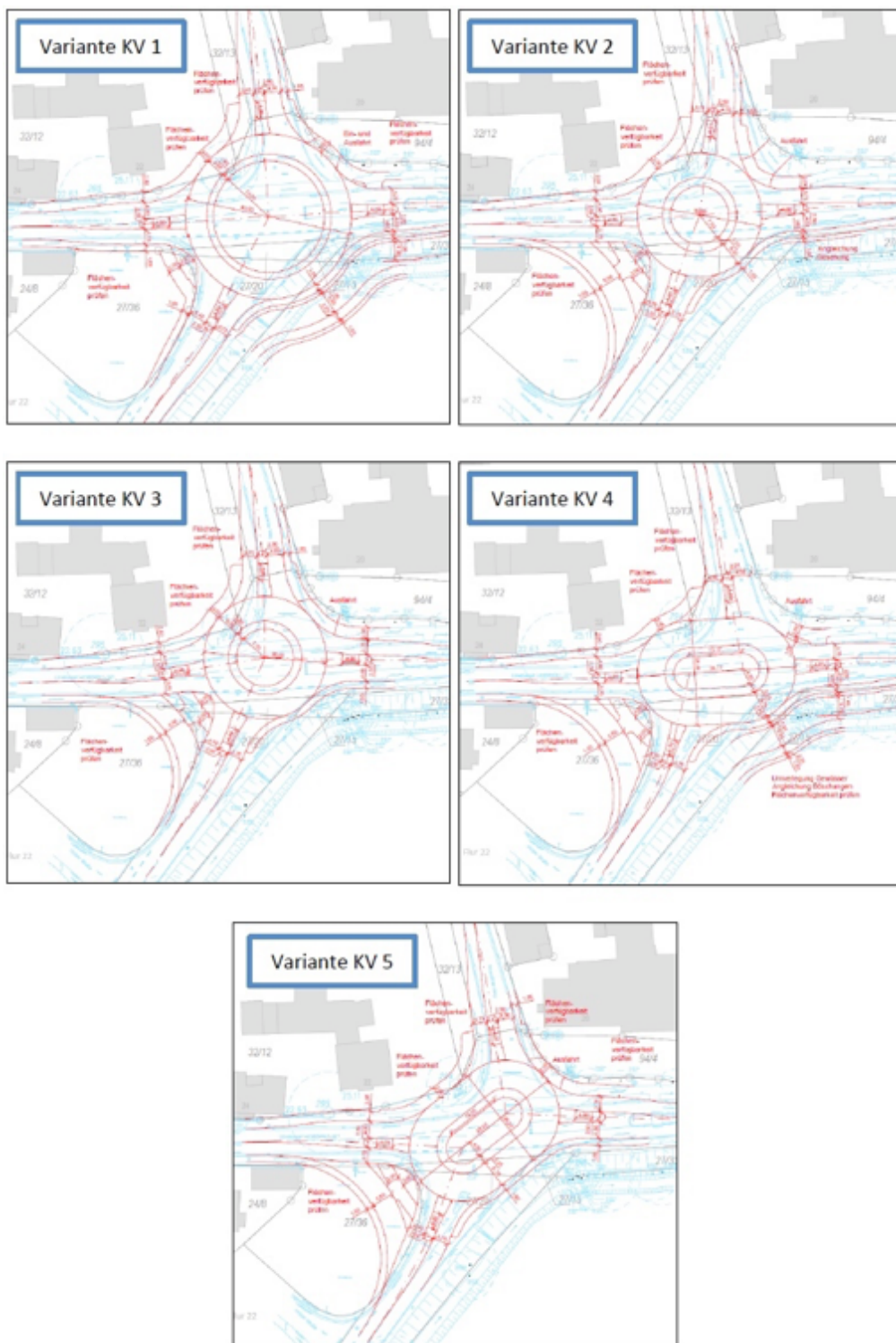


Abbildung 6: Variantenbetrachtung Kreisverkehrsplatz

Erst mit der Modifikation der Variante KV 5 durch die Verlängerung der Zwischengeraden der ovalen Kreisfahrbahn konnte - durch Herausschieben der Kreisfahrbahn in den südwestlichen Quadranten - ein Ausradius gefunden werden, der die Befahrbarkeit der Beziehung Lüneburger Landstraße West zur Kreisstraße K 16 durch Lkw ohne einen Bypass nur mit angepasstem ausgepflasterten Fahrbahnrand ermöglicht. Gleichzeitig unterbleibt ein Eingriff in den Umlaufgraben und der zusätzliche Flächenbedarf wird minimiert. Diese mit der NLStBV, der Verkehrsbehörde und der Polizeidirektion vorabgestimmte Kreisverkehrsvariante 6 mit einer ovalen Kreisfahrbahn von 26 / 43 m Durchmesser

wird als verkehrliche Lösung des Knotenpunktes Lüneburger Landstraße (L 221) / Kreisstraße K 16 / Neumühler Weg präferiert (Abbildung 7). Die Maßnahmen des Kreisverkehrs als solcher ist dabei losgelöst von einer zusätzlichen südlichen Grundstückszufahrt zu betrachten. Die Maßnahmen in der Lüneburger Landstraße (L 221) stehen in keinem funktionalen Zusammenhang und können unabhängig voneinander realisiert werden oder im weiteren Planverfahren nicht weiter berücksichtigt werden.

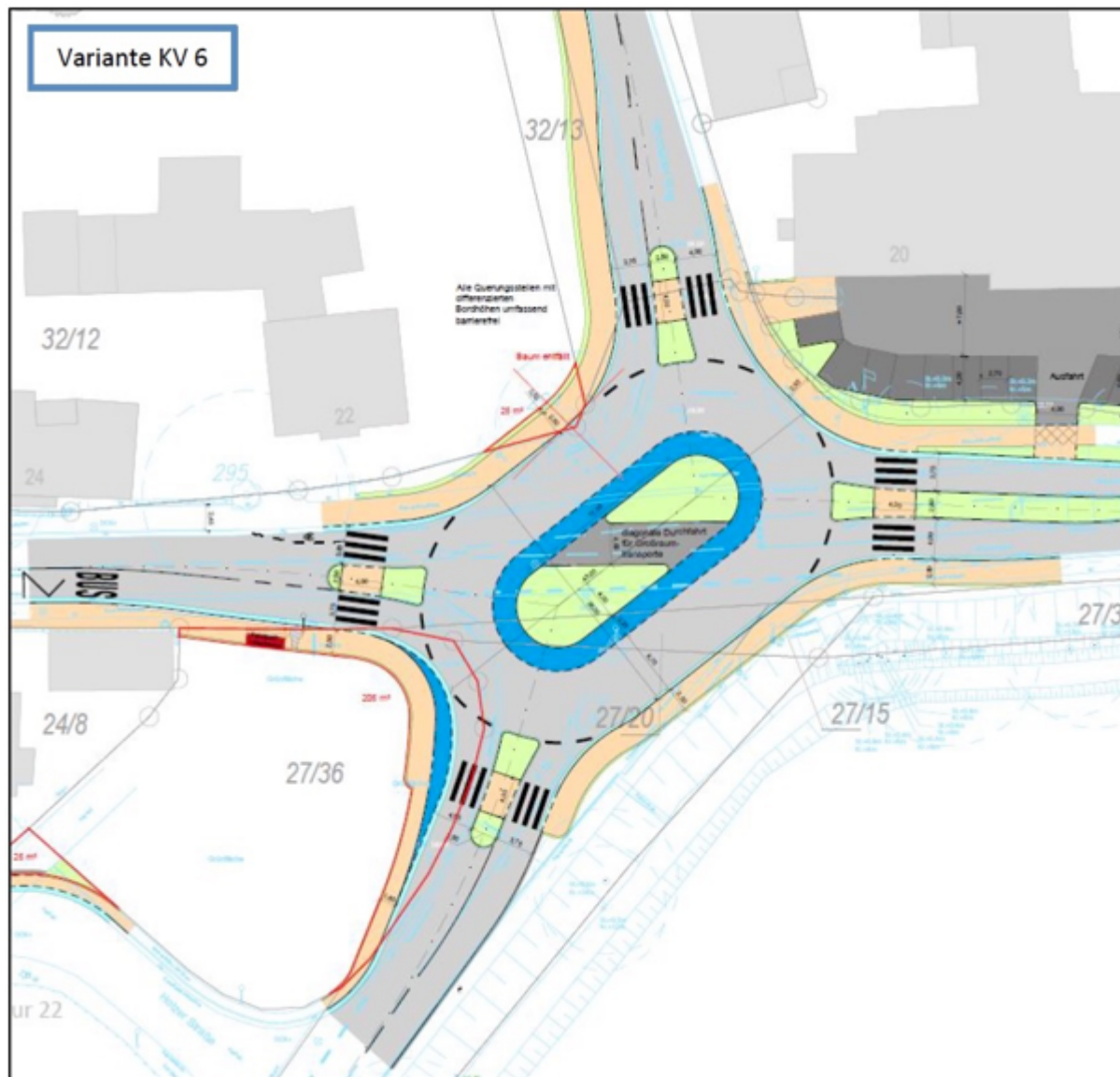


Abbildung 7: Entwurfsempfehlung Kreisverkehrsplatz

Eine weitere Option der Erschließung, die Verlagerung aller Verkehre auf die Grundstückszufahrt am Neumühler Weg, wurde zeitweilig ergänzend betrachtet. Die einseitige Erschließung würde dazu führen, dass sich der notwendige Linksabbieger von der entfallenden südlichen Grundstückszufahrt in den Knotenpunktbereich „Lüneburger Landstraße“ / „Neumühler Weg“ / K16 verlagern würde. Aufgrund der dort dann ansteigenden Verkehrsmengen würde das Linksabbiegen aus dem „Neumühler Weg“ in Richtung des Ortsteilzentrums Neetze nur mit verminderter Leistungsfähigkeit erfolgen können („QSV D“, „Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen müssen auf eine

merkbarer Anzahl an bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar“). Das Einschränken der Verkehre auf eine einzelne Grundstückszufahrt ohne Restrukturierung des Knotenpunktes an der „Lüneburger Landstraße“ würde damit die Verkehrssituation, die aus den Planungen resultieren wird, lediglich räumlich verlagern und die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotenpunktes „Lüneburger Landstraße“ / „Neumühler Weg“ / K16 mindern.

Auf Grundlage der zwei Planungsvarianten, die aus verkehrsgutachterlicher grundsätzlich zur Erschließung geeignet erscheinen, wurde eine Leistungsfähigkeitsberechnung der Knotenpunkte sowie der Zufahrtssituationen des geplanten Grundstücks der Lebensmittelmärkte durchgeführt.

In der Planungsvariante 1, Linksabbieger im Bereich der „Lüneburger Landstraße“, ist der erschließungsrelevante Knotenpunkt L 221 / K 16 demnach in der Lage die vorhandenen sowie auch die zukünftig prognostizierten Verkehre mit einer guten Qualitätsstufe „QSV C“ („Die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.“) abzuwickeln. Für die südliche Grundstückszufahrt auf die „Lüneburger Landstraße“ ergibt sich für den Linkseinbieger rechnerisch die Qualitätsstufe „QSV B“. Das Verkehrsgutachten weist daraufhin, dass die Leistungsfähigkeit der Zufahrt auch dann erhalten bleibt, wenn der Entwurfsempfehlung nicht gefolgt und kein Linksabbieger realisiert wird. Die zu erwartende Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der „Lüneburger Landstraße“ durch die Planungen bestünde dann jedoch weiterhin. Für die Grundstückszufahrt im Osten der Fläche ergibt sich die Qualitätsstufe „QSV A“ („Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind gering“).

Im Fall der Planungsvariante 2 wird zusätzlich der geplante Kreisverkehrsplatz in die Betrachtung mit einbezogen. Die Leistungsfähigkeitsberechnung hat hierbei zum Ergebnis, dass der Kreisverkehr an der Zufahrt Lüneburger Landstraße West die prognostizierten Verkehre mit einer Qualitätsstufe „QSV A“ abwickeln kann. Alle Knotenpunkte genügen den verkehrlichen Anforderungen somit ohne nennenswerte Rückstaus. Darüber hinaus existieren deutliche Kapazitätsreserven.

„Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrsverträglichkeit des geplanten Neubaus eines Lebensmittelfrischemarktes und eines Lebensmitteldiscountermarktes auf dem Grundstück Neumühler Weg 1.“<sup>49</sup> Eine zwingend zu empfehlende Erschließungslösung wird hier aus verkehrsplanerischer Sicht jedoch nicht vorgegeben, da mehrere der Abstimmung unterliegende Möglichkeiten bestehen und durch den Bebauungsplan auch unabhängig voneinander umsetzbar sind:

- Eine Erschließung ist einerseits über eine Grundstückszufahrt zur Lüneburger Landstraße (L 221) mit Linksabbiegestreifen und Querungshilfe möglich.

Diese, wie auch nur eine reduzierte Form der Zufahrt mit den Fahrbeziehungen rechts-rein / rechts-raus wird jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit des Radverkehrs auf dem benutzungspflichtigen Geh- und Radweg seitens der Verkehrsbehörde und NLStBV nicht unterstützt.

- Eine Erschließung ist andererseits ausschließlich über den Neumühler Weg möglich. Insbesondere der Umbau des Knotenpunktes zum Kreisverkehr verbessert hier die Erkennbarkeit der Wegführung und steigert die Leistungsfähigkeit der heutigen Kreuzung.

---

<sup>49</sup> Verkehrsgutachten, 2022 (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH), S. 28

Als weitere von der Kfz-Erschließung unabhängige Maßnahmen wird dagegen die Einrichtung einer barrierefreien Querungshilfe mit differenzierten Bordhöhen in der Lüneburger Landstraße (L 221) empfohlen. Auch bei einem Kreisverkehr wären differenzierte Bordhöhen und Fußgängerüberwege vorzusehen. Die Bushaltestelle ist näher an die Kreuzung zu verlegen und ebenfalls barrierefrei herzustellen.

Sowohl die Entwurfsempfehlung zur Anordnung des Linksabbiegers an der südlichen Grundstückszufahrt als auch die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes ermöglichen den Erhalt zweier sehr wertvoller Stiel-Eichen, die straßenbegleitend das Bild der Ortsdurchfahrt prägen sowie eine visuelle Raumgrenze darstellen. Gerade die Bestandsbäume an der „Lüneburger Landstraße“ sind im Kontext von weiteren alten Eichen außerhalb des Plangebietes im Bereich des Alt-Hofes im Ensemble wichtig. Die Bäume sind hochastend und damit in Hinblick auf Sichtdreiecke der Verkehre von untergeordneter Bedeutung. Mit dem vorgesehenen Erhalt der dort befindliche Eichen über zwei punktuelle Erhaltungsgebote soll ein Abschirmen der Stellplatzanlage gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbauflächen langfristig sichergestellt werden. Die Bäume sind aufgrund des umfassenden Eingriffs in die bislang baulich kaum genutzte Fläche hinsichtlich ihrer artenschutz- und naturschutzfachlichen Qualitäten von hoher Bedeutung. Gleichzeitig ermöglichen beide Entwurfsempfehlungen mit Einbezug der Querungshilfe in Form einer Mittelinsel für den Fußverkehr Synergien in Hinblick auf die Erreichung der Bushaltestelle sowie zur Verbindung der Lebensmittelmärkte mit einer ortsansässigen Metzgerei an der Südseite der „Lüneburger Landstraße“. Die im Rahmen der verkehrlichen Neugestaltung erforderlich werdenden Eingriffe in die Straßenverkehrsfläche führen zum Wegfall straßenbegleitender Stellplätze. Durch die Mittelinsel kann die Attraktivität der Mitbenutzung der neu entstehenden Stellplatzanlage sowie zugleich die Sicherheit querender Kunden der Metzgerei langfristig jedoch gesteigert werden.

Die im Bebauungsplan zeichnerisch gesicherten Verkehrsflächen umfassen einerseits die bestehenden Straßenflurstücke im Bereich der „K 16“, der Lüneburger Landstraße“ sowie im Bereich des „Neumühler Weges“. Andererseits umfassen sie auch Grundstücksflächen nordwestlich und südwestlich des derzeitigen Knotenpunktes. Nordwestlich werden ca. 25 m<sup>2</sup> des Privatgrundstücks auf dem Flurstück 32/12 beansprucht. Diese sind erforderlich, um den von Norden in den geplanten Kreisverkehr einmündenden „Neumühler Weg“ entsprechend an die Verkehrsanlage anzuschließen und durch einen Fußweg zu flankieren. Zusätzlich wird das Flurstück 32/13 in Teilen in Anspruch genommen, welches in öffentlichem Besitz der Gemeinde ist, jedoch derzeit nicht baulich genutzt wird. Südwestlich des Knotenpunktes werden ca. 205 m<sup>2</sup> private Grundstücksflächen zusätzlich in Anspruch genommen, welche derzeit im Rahmen der rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Holzer Straße“ als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen und dementsprechend genutzt werden. Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist erforderlich, um die Kurvengometrie der spitz aufeinander zulaufenden Straßen „Lüneburger Landstraße“ und „K 16“ im Rahmen des Kreisverkehrs zu realisieren. Aufgrund des Winkels beider Straßen zueinander ist eine entsprechende Überführung im Kurvenbereich miteinzuplanen. Zugleich ist auch hier ein anforderungsgerecht dimensionierter Gehweg mitzudenken.

Im Sinne der Minderung der Inanspruchnahme privater Flächen durch öffentliche Verkehrsanlagen wurde eine enge Abgrenzung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entlang des tatsächlich erforderlichen Flächenumfangs zur Herstellung der derzeit geplanten Verkehrsanlagen vorgenommen. Zur Minimierung des Eingriffs in Privatgrund wurde südwestlich des geplanten Kreisverkehrs eine Verringerung der Breite des Gehweges von 2,50 m auf 1,60 m nach Süden in die „K 16“ in der Planung bedacht und entsprechend ein verringerter Flächenumfang als öffentliche Verkehrsfläche im vorliegenden Bebauungsplan gesichert.

Zusammengenommen genügen die somit festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen allen erforderlichen sowie optionalen verkehrlichen Maßnahmen nach bisherigem Planungsstand. Da aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der angestrebten Planung bestehen und ausreichende Kapazitäten an Knotenpunkten und den relevanten Streckenabschnitten vorliegen, ist der Bebauungsplan umsetzbar. In der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wird der unveränderte Verbleib der angrenzenden Privatgrundstücke hinter die vorgenannten öffentlichen Interessen einer leistungsfähigen und zugleich verkehrssicheren Erschließung zurückgestellt.

### 5.7. Aufschüttungen

Das Plangebiet weist deutlich topographische Unterschiede hinsichtlich der Höhenlage auf. Das Sonstige Sondergebiet bewegt sich hinsichtlich der vorhandenen Geländehöhen zwischen ca. 24,50 m üNHN im westlichen Bereich bis teils nur ca. 18,00 m üNHN im Südosten. Um einen in etwa höhengleichen verkehrlichen Anschluss sowohl an die „Lüneburger Landstraße“ als auch den „Neumühler Weg“ grundsätzlich herstellen und Unebenheiten im Gelände zur Herstellung großflächiger Märkte nivellieren zu können ist in der speziellen Geländesituation die Ermöglichung von Aufschüttungen erforderlich. Im Bebauungsplan wird dazu folgende Festsetzung getroffen:

*In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 25,00 m üNHN zulässig. Überschreitungen in geringem Umfang zur Anpflanzung von Bäumen sowie zur Herstellung von Geländemodellierungen im Bereich der Freianlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.*

*(vgl. Text (Teil B) Nr. 5.1)*

Die Begrenzung der Höhe der zulässigen Aufschüttungen stellt in dem festgesetzten Umfang sicher, dass die Grundstücksflächen nicht überhöht mit Aufschüttungen versehen werden können und ein Einfügen der geplanten Märkte sowie der Stellplatzanlage in das bauliche sowie auch das landschaftsnahe Umfeld gewahrt bleibt.

Gegenüber den angrenzenden Privatgrundstücken entlang der Lüneburger Landstraße wird durch Winkelstützwände sichergestellt, dass die zur Aufschüttung verwendeten Auffüllungen nicht auf die Nachbargrundstücke abrutschen bzw. abespült werden können. Das Entwässerungskonzept zur zugrundeliegenden Planung berücksichtigt die vorgesehenen Geländehöhen zwischen ca. 19,20 ü NHN im Anschlussbereich an den Neumühler „Weg“ bis hin zu ca. 22,60 m üNHN geplante Geländehöhe im Bereich des westlichen Lebensmitteleinzelhandels. Negative Auswirkungen durch die zugelassenen Aufschüttungen sind nicht zu erwarten.

### 5.8. Geh-, Fahr und Leitungsrecht

Die Zufahrt zum Flurstück 32/10 der Flur 21 ist nur über das Sondergebiet möglich. Im Grundbuch muss daher die Nutzung der Flächen für die Landwirtschaft durch ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers gesichert werden. Das Geh- und Fahrrecht verläuft in einer Breite von 5 Metern über das Sonstige Sondergebiet und verbindet das betreffende Flurstück mit der Hofstelle des Eigentümers des Flurstücks 32/10 der Flur 21. Der Verlauf stellt sicher, dass Konflikte zwischen der herzustellenden Stellplatzanlage inklusive vorhandener sowie geplanter begrünter Flächen und Bäume gemindert

werden. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Planung der Stellplatzanlage erfolgt und weitere Flexibilität in der Ausführungsplanung gegeben sein muss, sind grundsätzlich Abweichungen der Geh- und Fahrrechte zulässig. Um die Erschließung auch planungsrechtlich zu sichern, werden in der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans ein Geh- und Fahrrecht zeichnerisch festgesetzt sowie die folgende Festsetzung im Textteil (B) getroffen:

*Das Geh- und Fahrrecht, das von der Fläche mit der Flurstücksnummer 32/12 über das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel" verläuft, ist zu Gunsten des Eigentümers der Fläche mit der Flurstücksnummer 32/10, Flur 21 festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht, das über das Sonstige Sondergebiet verläuft, umfasst die Befugnis des Eigentümers mit der Flurstücksnummer 32/10 der Flur 21 die Flurstücke mit den Nummern 32/9 und 32/11 zu begehen und zu befahren. Abweichungen bei den Wegerechten sind zulässig.*

*(vgl. Text (Teil B) Nr. 6.1)*

Zukünftige Nutzungsoptionen des Flurstücks 32/10 der Flur 21 abseits der Landwirtschaft werden durch ein ergänzendes Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Neetze sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Das kombinierte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht quert in einer Breite von 5 m das Sonstige Sondergebiet ausgehend vom „Neumühler Weg“ und mündet hinsichtlich der Lage in das andere Geh- und Fahrrecht ein. Der Verlauf stellt insbesondere bezogen auf das Leitungsrecht eine geeignete technische Erschließung in Hinblick auf eine Anbindung an bestehende Ver- und Entsorgungstrassen sicher.

*Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das von der Fläche mit der Flurstücksnummer 63/4 über das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel" verläuft, ist zu Gunsten der Gemeinde Neetze, das Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das über das Sonstige Sondergebiet verläuft, umfasst die Befugnis der Gemeinde Neetze die Flurstücke mit den Nummern 32/9 und 32/11 zu begehen und zu befahren, sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsträger, unterirdische Leitungen anzulegen und zu erhalten. Abweichungen bei den Wegerechten sind zulässig.*

*(vgl. Text (Teil B) Nr. 6.2)*

## **5.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Grünordnung**

Um die Belange des Arten- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Darüber hinaus werden externe Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt.

Im Rahmen des Umweltberichts (s. Teil II) werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich der negativen Umweltauswirkungen aufgezeigt.

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

Um die angrenzenden Randbereiche des westlich vorhandenen Waldbestandes, die sich für dort lebende Fledermausarten als Sommer-, Tages-, Balz- oder Jagdrevier eignen sowie zum Schutz hinsichtlich des vorhandenen Landschaftsbildes vor Beeinträchtigungen durch Beleuchtung zu schützen und einen allgemeinen Beitrag zum Insektenschutz zu leisten, ist die Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet mit insekten- und fledermausfreundlichem Licht vorzunehmen. Dazu zählen z.B. Leuchten ohne UV-Anteil (LED-Lichttemperatur < 3000 Kelvin).

*Die Außenbeleuchtung im gesamten Gebiet ist mit nach unten ausgerichtetem, fledermaus- und insektenfreundlichem Licht ohne UV-Anteil (z.B. LED < 3000 Kelvin) vorzunehmen. Ein Abstrahlen des Lichts auf angrenzende Flächen ist zu vermeiden.*

*(vgl. Text (Teil B) Nr. 7.1)*

Der mit Umsetzung des Bebauungsplans ermöglichte Versiegelungsanteil wird gegenüber dem heutigen Zustand deutlich erhöht sein. Durch Überformung des Bodens mit Gebäuden, Stellplätzen und Zufahrten werden die natürlichen Bodenfunktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere erheblich beeinträchtigt. Es wird hierbei auch auf die Ausführungen im Umweltbericht (Teil 2) verwiesen. Bei den vorliegenden Böden kann mit kleinflächigen Ausnahmen von einer guten Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden. Das Versickerungspotential auf dem Grundstück soll demzufolge bei gleichzeitiger Verringerung der Folgen der Versiegelung genutzt werden, in dem ein maximaler Abflussbeiwert für die einzelnen Stellplätze (Einstellplätze) innerhalb der geplanten Stellplatzanlage festgesetzt wird:

*Stellplätze sind in einer Bauweise herzustellen, in der ein maximaler Abflussbeiwert der Beläge von 0,5 (max. 50 % des Niederschlagswassers fließen ab) eingehalten wird.*

*(vgl. Text (Teil B) Nr. 7.2)*

Die wasser- und luftdurchlässige Ausführung der Bauweise der Verkehrswege erlaubt zusätzlich den Erhalt dezentraler Versickerungsflächen zur Grundwasseranreicherung sowie Teilfunktionen des Bodens im Bereich der Stellplatzanlage. Durch die textliche Festsetzung wird eine Asphaltierung der Fahrspuren auf der Stellplatzanlage ausgeschlossen.

*Die Verkehrswege der Stellplatzanlage sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierung sind unzulässig.*

*(vgl. Text (Teil B) Nr. 7.3)*

Zusätzlich zu den hier getroffenen Festsetzungen soll ein Leichtstoffabscheider für oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser vorgesehen werden. Bei Oberbodenarbeiten müssen darüber hinaus die Richtlinien der DIN-Normen: 18320, 18915 und 18300 beachtet werden.

### 5.9.2. Grünordnung

Um das Plangebiet verträglich in den Bestand zu integrieren und zusätzlich zu den zu erhaltenden Baumbeständen eine nutzungstypische Be- und Durchgrünung des Nahversorgungsstandorts zu gewährleisten, werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Die erforderliche Be- und Durchgrünung des Plangebiets sowie der Erhalt von Einzelbäumen wird mittels einer Kombination aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erreicht und näher im Umweltbericht (Teil 2) erläutert.

Entlang der nördlichen Gebietsgrenze zum angrenzenden Friedhof wird eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Hierdurch werden die innerhalb des Plangebiets verorteten und die Abgrenzung der neuen Nutzung im besonderen Maße befördernden Bestandsbäume und -gehölze gesichert. Ebenso werden drei gebietsprägende Bestandsbäume im Süden bzw. Südwesten des Plangebietes gesichert. Durch diese wird der Nahversorgungsstandort gegenüber der Straßenverkehrsfläche „Lüneburger Landstraße“ eingegrünt. Mittels der vorgesehenen Maßnahmen kann der prägende Baumbestand im Plangebiet größtmöglich erhalten werden.

*Die vorhandenen Gehölze innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Erhaltungsbinding für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten. Im Falle eines Abgangs ist für Ersatz gleicher Art an gleicher Stelle innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu sorgen.*

*(vgl. Text (Teil B) Nr. 8.1)*

Teils überschreiten die Kronenbereiche der Bestandsbäume innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Umgrenzung dieser und damit zugleich die nördliche Baugrenze. Aufgrund der Hanglage, bei der die Bäume überwiegend an der oberen Böschungskante wurzeln, ist von einer starken Durchwurzelung der höher liegenden Fläche des Friedhofes auszugehen. Demnach bietet insbesondere der höhergelegene, nicht landwirtschaftlich überprägte Saumstreifen des Friedhofs einschließlich der Böschung das Habitat der betroffenen Bestandsbäume. Demgegenüber erscheint die Fläche innerhalb der Baugrenzen sich mit den Kronenbereichen zwar geringfügig zu überschneiden, jedoch bezüglich der Standfestigkeit und Wasser- sowie Nährstoffversorgung von nachrangiger Bedeutung.





Abbildung 8: Schemaschnitt nördliche Böschung (West)

Abbildung 9: Schemaschnitt nördliche Böschung (Ost)

Die hochastenden Bäume stehen aufgrund der topographisch vorteilhaften Lage in verringertem Konflikt hinsichtlich der Höhe in Bezug auf mögliche Baukörper innerhalb der Baugrenze. Da grundsätzlich der Kronentraufbereich von Bäumen nicht durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden darf, jedoch im vorliegenden Bebauungsplan ein Eingriff ermöglicht wird, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um die betreffenden Baumwurzeln besonders zu schützen.

Hinweis: Im Zuge der Umsetzung sind Maßnahmen des Wurzelschutzes gem. DIN, RAS-LP und ZTV zu berücksichtigen. Der Kronentraufbereich von Bäumen darf grundsätzlich nicht durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden. Entsprechend ist eine baumökologische Begleitung der Baumaßnahme durch einen Baumsachverständigen vorzusehen.

Deckungsgleich mit der Erhaltungsbindung ist eine Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verortet. In dieser ist die Anpflanzung großkroniger Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen der Pflanzliste vorzunehmen. Vorgesehen ist eine zweireihige Pflanzung. Zur Herstellung der erwünschten optisch-visuellen sowie zugleich naturschutzfachlichen Qualitäten ist dabei maximal ein Abstand von 1,50 m zwischen den Reihen und den einzelnen Pflanzungen zulässig.

*Innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Gehölz- und Strauchbestand auf einer Fläche gem. der Pflanzliste zu etablieren. Die Bepflanzung ist zweireihig, in versetzter Anordnung, mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m vorzunehmen.*

*(vgl. Text (Teil B) Nr. 8.2)*

Da die Herstellung der Pkw-Stellplätze eine zusätzliche Versiegelung des Bodens hervorrufen und das städtebauliche Bild beeinträchtigen wird, setzt der Bebauungsplan fest, dass Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Je 15 angefangener Stellplätze ist ein Laubbaum der Qualität eines großkronigen, standortgerechten, heimischen und hochstämmigen Baumes anzupflanzen. Der Bebauungsplan trifft dafür folgende textliche Regelungen:

*Mindestbepflanzungen an Stellplatzflächen: Auf den Pkw-Stellplätzen ist je fünfzehn (15) angefangener Stellplätze ein (1) standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 18 cm in 1,0 m Höhe, über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.*

*(vgl. Text (Teil B) Nr. 8.3)*

Aufgrund der Ausführungsempfehlung gemäß § 47 NBauO und der damit einhergehenden umfangreichen Stellplatzanlage in Verbindung mit dem vergleichsweise kleinen Grundstückszuschnitt wird die Neupflanzung eines standgerechten, heimischen Laubbaumes je fünfzehn angefangener Stellplätze festgesetzt. Damit wird das vorhandene Platzangebot effizient und variabel in Abhängigkeit von der Stellplatzanzahl ausgenutzt, während eine fassende Eingrünung ergänzend durch den Erhalt von Bestandsbäumen im Norden und Süden sichergestellt wird. Damit die Neuanpflanzungen möglichst zeitnah ihre Wirkung entfalten, werden Mindestgrößen entsprechend der Baumschulqualität vorgesehen, die einen Mindeststammumfang aufweisen. Ein Abgang von Bäumen kann durch die Anwendung der anerkannten Regeln der Technik, der Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen sowie gemäß den „Zusätzlich technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV Baumpflege) reduziert werden.

Um eine Mindestbegrünung des Plangebiets und damit die Erhaltung bzw. Sicherung eines den Umständen entsprechenden grünen Erscheinungsbildes auch weiterhin planungsrechtlich zu sichern, sind die mit Erhaltungs- und Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu ersetzen. Die Verpflichtung zur Verwendung großkroniger Bäume gewährleistet, dass zum einen gestalterisch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Stellplatzanlage sowie dem Neubau des Lebensmitteleinzelhandels einerseits und der neu zu schaffenden Begrünung andererseits entsteht. Des Weiteren erhöht sich bei der Anpflanzung großkroniger Bäume im Vergleich zu kleinkronigen Exemplaren das ökologisch verfügbare Grünvolumen.

*Im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baumes ist eine Pflanzfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> mit einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m anzulegen, zu begrünen und zu erhalten sowie eine Baumgrube mit einem Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> anzulegen und zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Abgangs ist für Ersatz gleicher Art an gleicher Stelle innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu sorgen. Es sind Bäume aus der angeführten Pflanzliste zu verwenden.*

*(vgl. Text (Teil B) Nr. 8.4)*

Für alle Baumpflanzungen innerhalb künftig befestigter Flächen müssen gute Wuchsbedingungen durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden: Jedem neu zu pflanzenden Baum sollen daher mindestens 10 m<sup>2</sup> an umgebenden Pflanzbeet mit einer Mindestbreite von 2 m sowie einer Mindesttiefe von 1,5 m zur Verfügung stehen. Für die Pflanzung in Fahrbahnnähe wird ein System zur Sicherung des angrenzenden Straßenoberbaus durch Wurzelführung empfohlen. Die Pflanzbeete sind als offene Vegetationsflächen dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Mit den Vorgaben soll der zukünftige Wurzelraum des Baums gesichert und der Baum selbst vor mechanischen Schäden geschützt werden.

*Für zu erhaltende Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.*

*(vgl. Text (Teil B) Nr. 8.5)*

Die überwiegend wertvollen bis sehr wertvollen Bestandsbäume weisen besondere Qualitäten unter anderem für Vögel als Lebensraumstrukturen, im Sinne von Verdunstung und Verschattung und damit zugunsten des Lokalklimas sowie hinsichtlich der visuellen Erlebbarkeit durch ein entsprechend höheres Grünvolumen auf. Diese Eigenschaften werden durch die ergänzende Festsetzung gesichert, dass zu erhaltende Bäume bei Abgang durch großkronige Bäumen ersetzt werden müssen.

### **Pflanzliste**

#### Bäume:

*Acer pseudoplatanus* – Bergahorn  
*Betula pendula* – Sandbirke  
*Carpinus betulus* – Hainbuche  
*Castanea sativa* – Ess-Kastanie  
*Fagus sylvatica* – Rotbuche  
*Prunus avium* – Vogel-Kirsche  
*Quercus petraea* – Trauben-Eiche  
*Quercus robur* – Stiel-Eiche  
*Sorbus aucuparia* – Eberesche  
*Tilia cordata* – Winter-Linde

*Mindestpflanzqualität: Standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden.*

#### Sträucher / Hecken:

*Cornus sanguinea* – Roter Hartriegel  
*Corylus avellana* – Gewöhnliche Hasel  
*Craetagus monogyna* – Eingriffeliger Weißdorn  
*Cytisus scoparius* – Besen-Ginster  
*Ligustrum vulgare* – Liguster  
*Lonicera xylosteum* – Heckenkirsche  
*Prunus spinosa* – Schlehe  
*Rosa canina* – Hunds-Rose  
*Sambus racemosus* – Trauben-Holunder  
*Taxus baccata* – Eibe  
*Viburnum lantana* – wolliger Schneeball  
*Viburnum opulus* – Schneeball

#### Schling- und Kletterpflanzen:

*Clematis vitalba* – Waldrebe  
*Lonicera periclymenum* – Wald-Geißblatt  
*Lonicera caprifolium* - Jelängerjelier

Durch diese Kombinationen von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie den Regelungen zum etwaigen Ersatz der Bäume bei deren Abgängigkeit trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die der durch die Baugrenzen geregelten Bebauung nicht entgegenstehen und eine effektive Durchgrünung ermöglichen.

Der Bereich der ausgeweiteten öffentlichen Verkehrsflächen zur Herstellung des Kreisverkehrsplatzes umfasst den Standort einer Stiel-Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 1,20 m sowie einem Kronendurchmesser von ca. 20,0. Der Baum ist gutachterlich als wertvoll bis sehr wertvoll eingestuft. Aufgrund der beengten Flächenverhältnisse durch die bestehende Anbauung an die betroffenen

Straßenzüge sowie die Umfeldsensibilitäten in naturschutzfachlicher Hinsicht im Südosten des geplanten Kreisverkehrsplatzes ist eine Verschiebung der Straßenplanung zum Zwecke des Baumerhalts nicht möglich. Weitere erhaltenswerte Bäume befinden sich nordöstlich des geplanten Kreisverkehrs außerhalb des Straßenflurstücks und damit des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans, sodass ein Baumerhalt nicht gesondert geregelt werden kann.

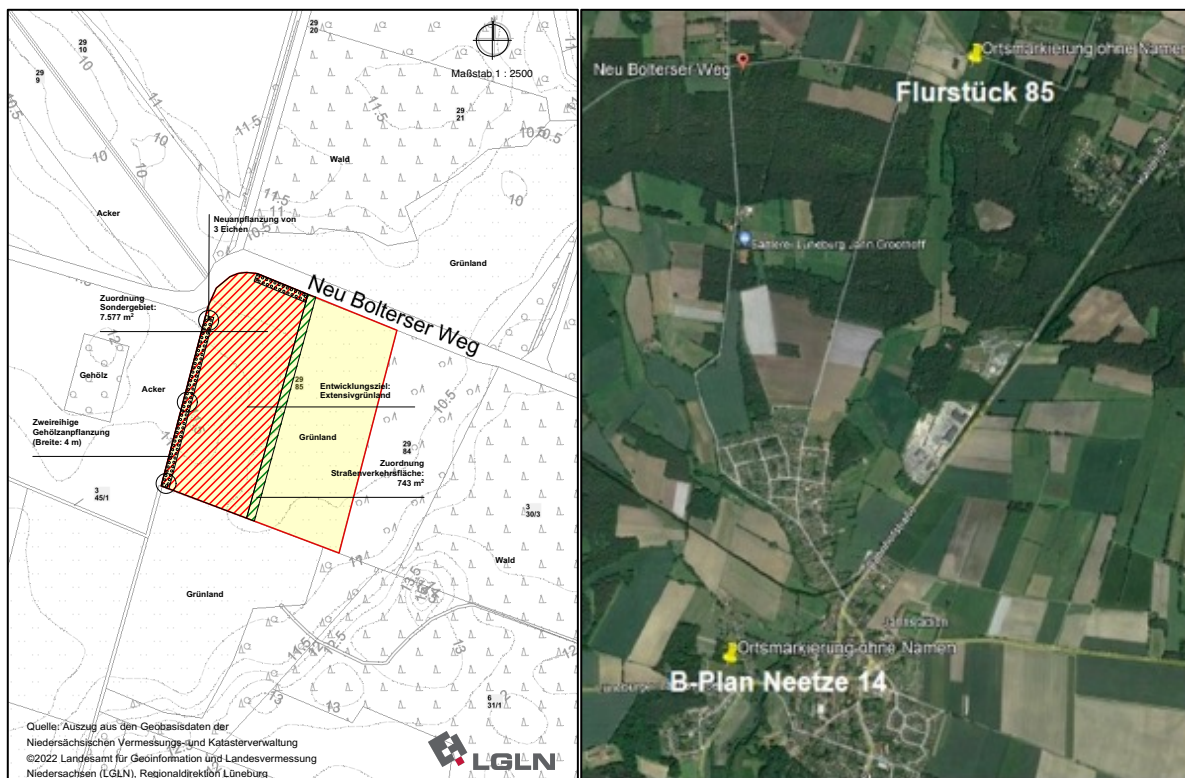
Im weiteren Verlauf der "Lüneburger Straße" ausgehend vom Knotenpunkt in Richtung Westen finden sich an der nördlichen Straßenseite weitere Baumstandorte. Die Bäume als solche sind hier grenzständig sowie bereits im Bestand zwischen Privatgrund und öffentlicher Straßenverkehrsfläche gewachsen. Eine Festsetzung zum Baumerhalt würde aufgrund des Standortes eine weitere Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten auf den angrenzenden Privatgrundstücke bedeuten, die städtebaulich nicht geboten erscheint.

### **5.10. Externe Kompensationsfläche**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden planextern vorgesehen, da innerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Teils des Plangebiets der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vollständig ausgeglichen werden kann (s. hierzu Umweltbericht - Teil 2). Die Umsetzung der Maßnahmen auf den gemeindeeigenen Kompensationsflächen wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Hier ist auch geregelt, dass der Planvollzug erst erfolgen kann, wenn die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Um die erforderliche naturschutzrechtliche Kompensation zu erreichen, werden Ökopunkte aus einem gemeindeeigenen Ökopool zugeordnet. Für das Sonstige Sondergebiet ergibt sich eine Kompensationsdefizit von 15.155 Werteinheiten. Hier wird das Flurstück 85 tlw., Flur 29, der Gemarkung Neetze auf einer Fläche von 7.577 m<sup>2</sup> zu extensivem Grünland (GET) entwickelt.

Auch im Bereich der zukünftig öffentlichen Straßenverkehrsflächen kommt es durch die getroffene Flächenausweisung zu einer Mehrinanspruchnahme von Flächen sowie der Verschiebung eines Baumstandortes in die zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen, sodass nicht von einem Erhalt des Baumes ausgegangen werden kann. Aufgrund der eingriffsarmen und damit flächenschonenden Variante der Anlage eines Kreisverkehrsplatzes sowie dem Versuch, die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen weitgehend zu minieren, verbleiben im Bereich der Straßenverkehrsflächen keine Ausgleichspotenziale für die zusätzlichen Eingriffe. Für die die Flächeninanspruchnahme im Randbereich sowie die geplante Fällung einer Stiel-Eiche der Wertstufe 4 ergibt sich ein zusätzliches Ausgleichserfordernis von 1.256 Werteinheiten. Hierfür wird ebenfalls das Flurstück 85 tlw., Flur 29, der Gemarkung Neetze zur Entwicklung von extensivem Grünland (GET) auf einer Fläche von 743 m<sup>2</sup> herangezogen.



**Abbildung 10: Externe Kompensationsfläche – Flurstück 85, Flur 29, Gemarkung Neetze (s. Umweltbericht)**      **Abbildung 11: Lage der externe Kompensationsfläche 85, Flur 29, Gemarkung Neetze (s. Umweltbericht)**

Es wird für die „privaten“ sowie „öffentlichen“ Eingriffe eine plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a erforderlich, für die gemäß § 9 Abs. 1a BauGB Flächen bzw. Maßnahmen zugeordnet werden. Da die Sicherung der Umsetzung über einen städtebaulichen Vertrag erfolgt, kommt es für den Bebauungsplan im Wesentlichen darauf an, dass sich aus den Gesamtumständen der Planung ein Mindestmaß an rechtlicher Bindung der Gemeinde hinsichtlich der Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken ergibt. Hierzu wird der Umfang der zugeordneten Flächen konkretisiert, sowie die vertraglich zu sichernden Maßnahmen klarstellend dargelegt. Die Berechnung des durch die Gemeinde zu leistenden Ausgleichs stellt sich wie folgt dar:

*Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich von 16.411 Wertpunkten gemäß der Eingriffsregelung im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 14 BNatSchG erfolgt die Zuordnung einer Teilfläche des Flurstücks 85 der Flur 29 in der Gemarkung Neetze mit dem Entwicklungsziel „Artenarmes Extensivgrünland“. Zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs im Rahmen des Sondergebietes ergibt sich ein Kompensationsdefizit i.H.v. 7.577 m<sup>2</sup> (15.155 WE). Zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Eingriffs im Rahmen des Ausbaus der Straßenverkehrsflächen ergibt sich ein Kompensationsdefizit i.H.v. 743 m<sup>2</sup> (1.486 WE).*

*(vgl. Text (Teil B) Nr. 8.6)*

Erforderlich ist weiter, dass sich aus den Planunterlagen ableiten lässt, weshalb die bestimmten Eingriffsgrundstücken zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind, die zu erwartenden Eingriffe auszugleichen. Zur Verdeutlichung werden die geplanten Maßnahmen weiter detailliert. Um ein

inhaltlich nachvollziehbares Konzept zum Ausgleich der bauleitplanungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft auch im Bebauungsplan aufzuzeigen, macht die Gemeinde diese Selbstbindung mit folgenden Festsetzungen transparent:

*Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich für den Verlust von potenziellen Brutquartieren von Vögeln ist entlang der westlichen Flurstücksgrenze ein zweireihiger Gehölzstreifen aus den Arten: Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Schneeball, Hartriegel, Liguster und Trauben-Holunder in der Pflanzqualität 100/150, 2 x verpflanzt, 3 – 5 Triebe, im Pflanzabstand von 2,0 m anzupflanzen.*

*(vgl. Text (Teil B) Nr. 8.7)*

*Für den pauschalen und nicht quantifizierbaren Verlust von vormals im Süden des Bebauungsplanes vorhandenen Baumbestands sind zusätzlich in den Gehölzstreifen drei großkronige Bäume der Art Stiel-Eiche in der Pflanzqualität Hochstamm, 16/18 cm Stammumfang, zu pflanzen.*

*(vgl. Text (Teil B) Nr. 8.8)*

Für die Ausgleichsflächen werden Pflegemaßnahmen definiert, die im städtebaulichen Vertrag auf die tatsächlichen Eingriffsverursacher übertragen werden. Dabei ist sicherzustellen, dass die Fläche als zweischürige Wiese unter Ausschluss der Anwendung mineralischer und organischer Dünger sowie den Verzicht auf Pestizide zu unterhalten und das Mahdgut zu entfernen ist. Eine Nachbeweidung ist zulässig.

## **5.11. Ver- und Entsorgung**

### **5.11.1. Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet soll an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Samtgemeinde, des Landkreises bzw. der zuständigen Ver- und Entsorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen werden und muss im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Umsetzung der Bauvorhaben mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Die Abwasserbeseitigung soll in Richtung eines vorhandenen Schmutzwasserkanals im Fahrbahnbereich des „Neumühler Weges“, der das Abwasser in Richtung Norden weiterleitet, erfolgen. Im Bereich des Neumühler Weges befindet sich lt. Angaben der Samtgemeinde Ostheide eine ausreichend dimensionierte Schmutzwasserkanalisation zur Einleitung des Schmutzwassers. Diese kann über zwei vorhandene Vorstreckungen im Anschlussbereich des Plangebietes erschlossen werden.

### **5.11.2. Oberflächenentwässerung / Grundwasser**

Da der Geltungsbereich zukünftig einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen wird und der Boden derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, muss im laufenden Verfahren überprüft werden, inwieweit das unbelastete Oberflächenwasser über die vorhandene Infrastruktur abfließen kann.

Das Oberflächenentwässerungskonzept berücksichtigt Möglichkeiten der dezentralen Oberflächenwasserversickerung im Westen des Plangebiets unter Einhaltung von Grundwasserschutzvorgaben in die natürliche Vorflut, die Neetze.

Zurzeit wird das anfallende Regenwasser komplett auf der unbebauten und damit nicht versiegelten Fläche versickert. Ein Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden.

Zukünftig ergibt sich bei der geplanten Ausgestaltung der Gebäudekörper mit Flachdach und der Stellplatzanlage rechnerisch ein mittlerer Abflussbeiwert von  $\Psi_m = 0,47$ .

Auf versiegelten Flächen gesammeltes Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück kann gemäß dem vorliegenden Bodengutachten als überwiegend gut möglich eingestuft werden. Der Umgang mit anfallenden Niederschlägen soll gemäß Entwässerungskonzept in einem zweiteiligen System erfolgen. Einerseits soll das unbelastete Niederschlagswasser von Dächern und Grünflächen betrachtet werden und andererseits die Regenwasserentsorgung von Verkehrsflächen der Stellplatzanlage. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers soll über fünf Versickerungsmulden am Plangebietsrand sowie ergänzend durch zwei Rigolen sichergestellt werden. Der Mindestabstand der Unterkante der Versickerungsanlage vom Grundwasserstand von 1,0 m ist dabei einzuhalten. Alternativ kann das Niederschlagswassers mittels Kiesrigolen direkt an den geplanten Gebäuden versickert werden. Um die geplante Entwässerungskonzeption zu sichern und eine Ableitung unbelasteten Oberflächenwassers zu Lasten des Bodenwasserhaushaltes, des Grundwassers sowie der Vegetation im Plangebiet zu verhindern, wird die folgende Festsetzung getroffen:

*Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unbelastete bzw. vorgereinigte Oberflächenwasser, insbesondere von den Dächern der Baukörper und den befestigten Flächen, ist auf dem jeweiligen Grundstück durch geeignete Maßnahmen (z.B. Flächen-, Mulden- oder Rigolenversickerung) wieder schadlos dem Grundwasser zuzuführen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß den technischen Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 zu errichten und zu betreiben. Die Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.*

*(vgl. Text (Teil B) Nr. 9.1)*

An der Mulde 5 entlang des geplanten westlichen Gebäudes des Lebensmittelvollsortimenters kann nach derzeitigem Stand der empfohlene Abstand zwischen geplantem Baukörper und einer Versickerungsmulde nicht eingehalten werden. An dieser Stelle ggf. erforderliche Abdichtungsmaßnahmen sind in weiteren Projektstadien zu prüfen. Die vorgesehene Entwässerungskonzeption ist hierdurch jedoch nicht gefährdet.

Die Rigole 1 unterhalb der Stellplatzanlage zwischen dem geplanten Discounter und der „Lüneburger Landstraße“ dient auch der Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf privaten Verkehrsflächen im Bereich der Stellplatzanlage. Aus diesem Grund wird eine Vorreinigung der auf den Straßenoberflächen der Stellplatzanlage anfallenden Niederschläge erforderlich, die über eine vorgeschaltete SediPipe-Anlage Typ D21 600/18 realisiert werden soll. Diese hat einen Durchgangswert von 0,2 und kann bei einem Regenereignis  $r_{15,1} = 105 \text{ l} / (\text{s} \times \text{ha})$  eine reduzierte Fläche  $A_u = 2.167 \text{ m}^2$  anschließen.

Ein ausreichender Abstand vom tiefsten Punkt der Versickerungsanlage bis zur Oberfläche des Grundwasserspiegels ist maßgeblich für die Funktion einer Versickerungsanlage. Durch die natürliche Filterwirkung des Bodens wirkt sich dieser Abstand unter anderem auf den Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen aus. Gemäß des Entwässerungskonzeptes wird der erforderliche Mindestabstand von 1,0 m zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage und dem Grundwasserstand eingehalten. Die Unterkante der geplanten Kunststoffrigolen sind dafür auf einer Höhe von 19,50 m üNNH geplant.

Der Bemessungsgrundwasserstand liegt hier gemäß dem Bodengutachten auf einer Höhe von 18,50 m üNNH. Der erforderliche Grundwasserabstand kann somit auch unter Berücksichtigung der geplanten Rigolenversickerung und vor dem Hintergrund der geplanten maximalen Aufschüttungen des Geländeneiveaus gewährleistet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird bei dem geplanten Umbau des Kreisverkehrsplatzes an die vorhandenen Entwässerungssysteme angeschlossen. Dies wird bei konkretem Planungsanlass und vor Beginn der Umbaumaßnahme mit zusätzlichen Planunterlagen (Entwässerungskonzept, Straßenausbauplänen) auf nachgelagerter Baugenehmigungsebene auf die Funktionsfähigkeit und Umsetzbarkeit geprüft.

#### 5.11.3. Brandschutz und Löschwasser

Für das Plangebiet bestehen keine besonderen Vorgaben zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung. Für das Plangebiet mit den ausgewiesenen Nutzungsmöglichkeiten ist gem. Arbeitsblatt W 405 eine Löschwasserliefermenge von insgesamt mindestens 1600 l/min über zwei Stunden sicherzustellen. Gemäß einer dem Entwässerungsgutachten zugrundeliegenden Stellungnahme ist die Entnahme der erforderlichen Löschwassermenge am nächstgelegenen Hydranten über einen Zeitraum von 2 Stunden in der Regel möglich. Eine konkrete Prüfung findet im Baugenehmigungsverfahren statt.

#### 5.11.4. Abfallbeseitigung

Die Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die festgesetzten Zufahrten am „Neumühler Weg“ und der „Lüneburger Landstraße“ sichergestellt. Die für Müllfahrzeuge erforderlichen Bewegungsflächen sind analog den Rangierflächen der Lkw-Anlieferung vorhanden.

### 5.12. Immissionsschutz

#### 5.12.1. Lärmimmissionen

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen.

Die vorgegebene und geplante städtebauliche Struktur erlaubt allerdings keine Planung, die den Grundsätzen des § 50 BImSchG – Trennung von störenden und störemfindlichen Nutzungen – vollumfänglich gerecht wird. § 50 BImSchG stellt jedoch einen Abwägungsgrundsatz dar, der in der Abwägung zurückgestellt werden kann, wenn andere städtebauliche Gründe überwiegen. Der Rahmen der planerischen Gestaltungsfreiheit ist lediglich dann überschritten, wenn eine Gesundheitsgefährdung der Bevölkerung zu befürchten ist.



## **Gewerbelärm**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine lärmtechnische Untersuchung zu den Immissionsbelastungen an der Bebauung der Nachbarschaft ausgehend von dem geplanten Gewerbe in Form zweier Lebensmittelmärkte im Plangebiet untersucht. Zur Beurteilung der lärmtechnischen Auswirkungen der beiden SB-Märkte wird die TA Lärm herangezogen. Da keine rechtskräftigen Bebauungspläne im Bereich der umgebenden Nutzungen vorliegen wird die Nutzungsart des Dorfgebietes aus dem Flächennutzungsplan zur Beurteilung herangezogen. Für diese Nutzungsart gelten als Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm Beurteilungspegel von 60 dB(A) im Tagzeitraum und 45 dB(A) im Nachtzeitraum sowie von 90 dB(A) für kurzzeitige Geräuschspitzen am Tag sowie von 65 dB(A) in der Nacht.<sup>50</sup>

Die Lärmtechnische Untersuchung ergibt, dass der Betrieb der beiden Lebensmittelmärkte samt einem ergänzend berücksichtigten Backshop im Beurteilungszeitraum Tag zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr ohne abschirmende Lärmschutzmaßnahmen möglich ist. Pegelbestimmend sind die Emissionen des Kundenparkplatzes mit den Einkaufswagensammelboxen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Tagzeitraum von 60 dB(A) werden unter Berücksichtigung aller relevanter Schallquellen an allen Immissionsorten eingehalten. Insbesondere aufgrund der Geräusche der Lkw-Druckluftbremsen bei der Anlieferung und der Entladevorgänge resultieren Maximalpegel von bis 81 dB(A), die im Tagzeitraum eine Einhaltung des Beurteilungspegels von 90 dB(A) für kurzzeitige Geräuschspitzen bedeuten, im Nachtzeitraum jedoch eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 65 dB(A) für kurzfristige Geräuschspitzen um bis zu 16 dB(A). Die Anlieferung im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 06:00 ist daher auszuschließen. Im Nachtzeitraum erfolgt durch Emissionen des Kundenparkplatzes nach 22:00 Uhr an parkplatznahen Immissionsorten zudem eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte um bis zu 3 dB(A). Zur Ermöglichung einer Öffnung der Einzelhandelseinrichtungen bis einschließlich 22:00 Uhr sind Lärmschutzmaßnahmen am Kundenparkplatz erforderlich. Auch durch kurzzeitige Geräuschspitzen im nächtlichen Beurteilungszeitraum werden Lärmschutzmaßnahmen am Kundenparkplatz zur Ermöglichung einer Öffnung der Einzelhandelseinrichtungen bis einschließlich 22:00 Uhr erforderlich. Infolge der Geräusche beim Ein-/Ausstapeln der Einkaufswagen werden Maximalpegel von bis zu 66 dB(A) berechnet, sodass eine Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes um 1 dB(A) resultiert. Infolge des Türen- und Kofferraumdeckelschlagens werden im Beurteilungszeitraum Nacht Maximalpegel von bis zu 70 dB(A) berechnet, sodass eine Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes für kurzzeitige Geräuschspitzen um 5 dB(A) resultiert.

Weitergehend betrachtet die Lärmtechnische Untersuchung verschiedene Lärmschutzmaßnahmen unter Voraussetzung deren Umsetzung eine Nutzung des Kundenparkplatzes im Beurteilungszeitraum Nacht durch Restkunden und damit eine Öffnung der Märkte bis einschließlich 22:00 Uhr lärmtechnisch ermöglicht werden kann. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte wird einerseits die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,50 m über dem Parkplatz sowohl gegenüber dem westlichen als auch dem östlichen Wohngebäude im Bereich der südlichen Zu- und Ausfahrt an der Lüneburger Landstraße erforderlich. Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte für kurzfristige Geräuschspitzen erfordert zudem die Installation von seitlichen Abschirmungen an den Einkaufswagensammelstellen oder alternativ den Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen mit Kunststoffkorb. Unter Berücksichtigung der abschirmenden Lärmschutzmaßnahmen kann eine Nutzung des Kundenparkplatzes

---

<sup>50</sup> Lärmtechnische Untersuchung, 2021 (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH), S. 7

nach 22:00 Uhr erfolgen, sofern maximal 20 Restkunden zu erwarten sind.<sup>51</sup>

Zusammenfassend sind als Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Kundenparkplatzes zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik sowie zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm verschiedene bauliche und organisatorische Maßnahmen vorzusehen. Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik ist die Oberfläche der Fahrgassen des Kundenparkplatzes in mindestens ebennem Pflaster mit Fuge < 3 mm oder Asphalt vorzusehen. Zusätzlich sind lärmarme Einkaufswagen (d.h. mit schwingungsgedämpften Rollen) vorzusehen. Für die Nutzung des Kundenparkplatzes im Beurteilungszeitraum Tag zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr sind keine abschirmenden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Öffnungszeiten sind so vorzusehen, dass der Kundenparkplatz vor 06:00 Uhr nicht befahren werden muss und bis 22:00 Uhr vollständig geleert werden kann.

Eine Öffnungszeit zwischen 06:00 und 22:00 Uhr ist möglich, sofern nur wenige Kunden den Kundenparkplatz vor 06:00 Uhr (maximal 20 Fahrzeugbewegungen) befahren bzw. nach 22:00 Uhr (maximal 20 Fahrzeugbewegungen) verlassen und abschirmende Lärmschutzmaßnahmen installiert werden. Gegenüber dem Wohngebäude mit der Adresse Lüneburger Landstraße Nr. 26 ist die Aufstellung einer Lärmschutzwand mit 1,50 m Höhe und ca. 25 m Länge über dem Betriebsgrundstück zur Abschirmung der Emissionen des Kundenparkplatzes notwendig. Zur Abschirmung der Emissionen des Kundenparkplatzes zur östlich liegenden Bebauung mit der Adresse Lüneburger Landstraße Nr. 24a ist die Aufstellung einer Lärmschutzwand mit 1,50 m Höhe und ca. 33 m Länge über dem Betriebsgrundstück notwendig (siehe Abbildung 6). Bei der Installation der Lärmschutzwände sind geeignete Materialien zu verwenden, die eine Dichtigkeit und Langlebigkeit der Abschirmungen gewährleisten. Die Luftschalldämmung muss mindestens der Gruppe B2 [DLR 15 bis 24 dB] entsprechen. Die Oberfläche der Lärmschutzwände darf reflektierend (entspricht der Schallabsorption nach DIN EN 1793-1 der Gruppe A1 [DLa <4 dB]) ausgebildet werden. Zur Abschirmung der Emissionen beim Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen aus Metall im Bereich der Unterstände ist die Installation von seitlichen Lärmschutzwänden mit fugendichtem Anschluss an die Überdachung notwendig, die ebenfalls die vorgenannten baulichen Anforderungen erfüllen müssen. Alternativ zu den Abschirmungen der Emissionen beim Ein- und Ausstapeln an den Einkaufswagenammelstellen können lärmarme Einkaufswagen mit Kunststoffkorb eingesetzt werden.<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> Lärmtechnische Untersuchung, 2021 (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH), S. 23

<sup>52</sup> Lärmtechnische Untersuchung, 2021 (Wasser- und Verkehrs- Kontor- GmbH), S. 24f.



Abbildung 12: Erforderliche abschirmende Lärmschutzmaßnahmen für eine Öffnungszeit zwischen 06:00 und 22:00 Uhr (WVK 2021, S. 25)

„Entsprechend der durchgeführten Vorberechnung ist eine Anlieferung im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte infolge der kurzzeitigen Geräuschspitzen während der Lkw-Fahrten nicht möglich.“<sup>53</sup> Eine Nachtanlieferung ist aufgrund der kurzzeitigen Geräuschspitzen infolge des Auslösens der Lkw-Druckluftbremse während der Fahrten der Lieferfahrzeuge unzulässig. Die Anlieferung ist aus schalltechnischer Sicht ausschließlich im Beurteilungszeitraum Tag zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr möglich.

Im Beurteilungszeitraum Nacht zwischen 22.00 und 06.00 Uhr darf die Schalleistung der im Bereich der Anlieferzonen berücksichtigten Außengeräte in der Summe einen maximalen Wert von LWA=70 dB(A) je Einzelhandelseinrichtung nicht überschreiten.

### Anlagenbezogener Verkehrslärm

Gemäß TA Lärm sind Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich zu vermindern, sofern

1. sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
2. keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
3. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

<sup>53</sup> Lärmtechnische Untersuchung, 2021 (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH), S. 14

Diese Kriterien gelten kumulativ, d.h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs so weit wie möglich vermindert werden. Im Bereich der Zu- und Ausfahrten vom Kundenparkplatz findet zwar keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr statt, da die Kundenverkehre eindeutig den Einzelhandelseinrichtungen zugeordnet werden können. Das o.g. Kriterium 2 ist im direkten Zufahrtsbereich immer erfüllt. Dafür ist in weiter entfernten Straßenabschnitten das Kriterium 2 nicht erfüllt. Die Überprüfung der Kriterien 1 und 3 erfolgt anhand der Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten.

Für die Immissionswerte entlang der Lüneburger Landstraße zeigen die Berechnungsergebnisse, dass infolge der Zunahme des Verkehrsaufkommens im Zuge der öffentlichen Straßen die Beurteilungspegel zwar teilweise erhöht werden, jedoch nicht um 3 dB(A). Das Kriterium 1 ist somit nicht erfüllt. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird an einem Gebäude ohne die zwei Lebensmärkte bereits um bis zu 2 dB(A) überschritten. Unter der Berücksichtigung des durch die Lebensmitteleinzelhandel erhöhten Verkehrsaufkommens erhöht sich die Überschreitung an einem Gebäude um 1 dB(A). Das o.g. Kriterium 3 ist erfüllt. Für die Immissionsorte im Zuge des Neumühler Weges zeigen die Berechnungsergebnisse, dass infolge der Zunahme des Verkehrsaufkommens im Zuge der öffentlichen Straßen die Beurteilungspegel zwar teilweise um bis zu 3 dB(A) erhöht werden, d.h. das Kriterium 1 ist erfüllt. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird jedoch an allen Immissionsorten unterschritten. Das o.g. Kriterium 3 ist folglich nicht erfüllt.

Aufbauend auf den Verkehrszahlen des Planfalls für das das Prognosejahr 2030 stellt die lärmtechnische Untersuchung gemäß TA Lärm fest, dass sowohl für Immissionsorte im Zuge der Lüneburger Landstraße (L 221) als auch im Zuge des Neumühler Weges jeweils ein Kriterium nicht erfüllt sind. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen sind nicht zu treffen.<sup>54</sup>

Zusammenfassend bestehen aus lärmtechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Umsetzung der Einzelhandelseinrichtungen, sofern die dargelegten lärmtechnischen Vorgaben und Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden.<sup>55</sup>

### **Verkehrslärm öffentlicher Straßen – erheblicher baulicher Eingriff an Verkehrsweg L221 Lüneburger Landstraße**

Im Rahmen des Umbaus der Kreuzung zum Kreisverkehr wird die Leistungsfähigkeit und der Verkehrsfluss sowie die Verkehrssicherheit der Lüneburger Landstraße am Knotenpunkt / Neumühler Weg verbessert. Damit stellt der geplante Umbau der Lüneburger Landstraße zu Gunsten des Kreisverkehrplatzes einen erheblichen baulichen Eingriff dar, so dass hier geprüft werden muss, ob die angrenzende Wohnnutzung gegebenenfalls Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen hat, wenn eine „wesentliche Änderung“ und eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV vorliegen. Eine „wesentliche Änderung“ auf Grund eines erheblichen baulichen Eingriffs liegt vor, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms

---

<sup>54</sup> Lärmtechnische Untersuchung, 2021 (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH), S. 28

<sup>55</sup> Lärmtechnische Untersuchung, 2021 (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH), S. 31

- a. um mindestens 3 dB(A) oder
- b. auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird oder
- c. von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird

Die Kriterien für die wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV infolge der Schallimmissionen des Verkehrsweges der Lüneburger Landstraße (L 221) sind auf nachgelagerter Ebene bei der konkreten Planung zum Bau des Kreisverkehrsplatzes an folgenden Gebäuden zu prüfen:

Lüneburger Landstraße Hausnummer 22, Flurstück 32/12

Lüneburger Landstraße Hausnummer 23, Flurstück 24/8

Lüneburger Landstraße Hausnummer 24, Flurstück 32/12

Holzer Straße 2, Flurstück 24/7

Die Eigentümer vorgenannter baulicher Anlagen haben nach konkreter Prüfung, ob tatsächlich eine „wesentliche Änderung“ vorliegt, einen Anspruch auf angemessene Entschädigung notwendiger Aufwendungen für Lärmschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Räumen an den gegebenen Gebäude-seiten, soweit sich diese im Rahmen der 24. BImSchV halten. Hierzu ist eine weitere Untersuchung erforderlich, die prüft, inwieweit die vorhandenen Außenbauteile den nötigen zu erbringenden Anforderungen bereits entsprechen oder eine Verbesserung angezeigt ist. Aufgrund der städtebaulichen und räumlichen Gegebenheiten (keine weitere Flächenverfügbarkeit, schutzbedürftige Bestands-bäume) ist die Realisierbarkeit eines aktiven Lärmschutzes im Straßenraum nach derzeitiger Planung nicht möglich. Sofern schutzbedürftige Räume betroffen sind und bisher kein passiver Lärmschutz besteht, ist dieser gemäß der im straßenbaulichen Genehmigungsverfahren zu ermittelnden Anforderungen vorzusehen. Die Kosten hierfür trägt der Planbegünstigte.

#### 5.12.2. Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Im Plangebiet befinden sich im Bereich des rückgebauten Sägewerkes Bauschuttreste in Form einer Erdmiete. Vor der Böschung im Norden zum Friedhof befinden sich Mieten aus Holz, Grünschnitt und Laub, welche teils mit geringfügigen Mengen Abfall- und Bauschuttresten vermengt sind. Im Plangebiet selbst sind teils Bauschuttreste in den Bodenprofilen festzustellen. In Teilen der geplanten Park-platzflächen wurden erhöhte Werte von Blei in Feststoffen festgestellt.<sup>56</sup>

Die entnommenen Bodenproben im Bereich der beiden geplanten Lebensmittelmärkte weisen keine Überschreitungen der Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) auf. Eine wei-tere Verwendung des hier vorhandenen Mutterbodens ist im Sinne der BBodSchV damit möglich. Die Mischprobe des Mutterbodens im Bereich der **Parkflächen**, die sich aus den Einzelproben von sieben Sondierbohrungen im Bereich der zukünftig geplanten Stellplatzanlage zusammensetzt, überschreitet mit den festgestellten erhöhten Werten von Blei im Feststoff die Vorsorgewerte der BBodSchV. Im Fall einer Entsorgung des Bodens wären die Zuordnungswerte der LAGA-TR-Boden gültig.<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup> Baugrunduntersuchung, 2021 (Büro für Bodenprüfung GmbH), S. 6

<sup>57</sup> Baugrunduntersuchung, 2021 (Büro für Bodenprüfung GmbH), S. 13

Belastungen im Sinne der LAGA-Zuordnungswerte werden insbesondere für die humosen Auffüllungen im **Bereich der nördlichen Böschung** festgestellt, wo erhöhte Gehalte organischen Kohlenstoffs sowie von Zink vorliegen. Des Weiteren sind im Bereich des **Bohrpunktes BS 18** im Südwesten des Plangebietes erhöhte Werte von PAK und Benzo(a)pyren erkundet worden. Die **Sande** unterhalb des Mutterbodens im Bereich beider Märkte sowie der Stellplatzanlage erfahren eine Zuordnung zur LAGA mit einem Wert von Z 1.2 aufgrund der gemessenen, leicht sauren, pH-Werte.<sup>58</sup>

Im Rahmen der baulichen Realisierung ist eine Entfernung der humosen Auffüllungen gemäß der Gründungsempfehlung erforderlich. Darüber hinaus soll zum Grundwasserschutz auf Flächen, die der Versickerung von Niederschlägen dienen ein Austausch der vorgenannten belasteten Böden realisiert werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der vormaligen und fortwährenden landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich des westlichen Plangebietes ist hier nicht von schädlichen Bodenverunreinigungen und somit von Altlasten auszugehen. Im Bereich des gesamten Plangebietes bestehen keine Hinweise auf Kampfmittel.

#### Hinweise:

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Im Plangebiet sind teilweise belastete Böden vorhanden. Böden mit einer Belastung > Z.0 nach LAGA M20 sind unter durchlässigen und teilversiegelten Flächen sowie unter Versickerungsanlagen gegen unbelastete Böden auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

### **5.13. Artenschutz**

Bei der Umnutzung einer Grasland-/Ackerfläche können potenziell Arten, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Daher wurde im Rahmen einer Artenschutzuntersuchung eine faunistische Potenzialanalyse für geeignete Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung besonders oder streng geschützter Arten angefertigt. Zu untersuchen ist, ob artenschutzrechtlich bedeutende Arten im Eingriffsbereich vorkommen und ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten durch die Planung beschädigt bzw. zerstört oder ob Individuen verletzt werden. Zunächst wurde eine Relevanzprüfung vorgenommen, d.h. es wurde ermittelt, welche Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und welche Vogelarten überhaupt vorkommen. Mit Hilfe von Potenzialabschätzungen und Bestandserfassungen wurde das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt. Danach wurde eine artenschutzfachliche Betrachtung des geplanten Vorhabens durchgeführt. Die Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz ist auch Ergebnis der Betrachtung der Schutzgüter, im Rahmen des Umweltberichts (Teil 2).

Die Artenschutzuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Fledermäuse kein bedeutendes Potenzial für Quartiere im Untersuchungsgebiet haben. Da die Großbäume am Nordhang des Plangebietes erhalten bleiben, gehen keine potenziellen Standorte für Fledermausquartiere verloren. Im Detail gehen

---

<sup>58</sup> Baugrunduntersuchung, 2021 (Büro für Bodenprüfung GmbH), S. 13

potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen nicht verloren. Ebenfalls gehen keine Nahrungsräume in so bedeutendem Umfang verloren, dass ein Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten zu befürchten wäre. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt bzgl. dieser Arten nicht vor.

Die Potenzialanalyse ergibt das potenzielle Vorkommen mehrere Brutvogelarten und weiterer Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet regelmäßig zur Nahrungssuche nutzen. Hinsichtlich der Vogelarten ergibt die Artenschutzuntersuchung, dass einige der im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten der Säume (Dorngrasmücke, Goldammer, in geringerem Maße weitere) bei der Umwandlung des Gebietes zumindest von einer Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen sind. Die ökologischen Funktionen können durch Kompensationsmaßnahmen weiterhin erhalten bleiben, so dass die Notwendigkeit einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG vermieden werden kann. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten, wenn ein neuer Saum von ca. 150 m geschaffen wird. Um das Eintreten eines Verbotes nach § 44 BNatSchG auszuschließen, wird innerhalb der plangebietsexternen Kompensationsfläche im westlichen Grenzverlauf auf einer Breite von 5 m eine ca. 150 m lange, zweireihige Gehölzfläche angepflanzt. Dieser Gehölzstreifen bildet mit seiner Saumfunktion des im Osten angrenzenden, zu entwickelnden Extensivgrünlandes derselben Kompensationsfläche den aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendigen Ausgleich für den Verlust von potenziellen Brutquartieren für Vögel der Säume mit großen Revieren im Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Kapitel 5.10).

Die Maßnahme kommt auch anderen Vogelarten der Säume zugute, deren Reviere durch die Planungen zwar nicht zerstört, unter Umständen aber zumindest beschädigt werden.

#### **5.14. Örtliche Bauvorschriften**

Der räumliche Geltungsbereich für die örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das gesamte Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel" und erlässt zwingend einzuhaltende Vorschriften bei der Verwendung von Werbeanlagen durch den Eigentümer.

*Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Gemeinde Neetze gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 "Neumühler Weg".*

*(vgl. Text (Örtliche Bauvorschriften) Nr. 1.1)*

Neben der Dimensionierung der baulichen Anlagen tragen ebenfalls deren Gestaltung sowie die für einen Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Werbeanlagen maßgeblich dazu bei, inwieweit sich eine solche Planung in den Bestand einfügt. Werbung ist für eine gute Kundenbeziehung notwendig und dient der besseren Auffindbarkeit eines Betriebes. Daher sind Werbeanlagen in verträglichem Maße grundsätzlich zugelassen. Um jedoch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch ein Übermaß an Werbeanlagen und deren Erscheinungsbild zu verhindern, werden gestalterische Mindestanforderungen für Werbeanlagen in Form örtlicher Bauvorschriften wie folgt festgesetzt:

*Das Errichten von Werbeanlagen zum Zweck der Fremdwerbung ist unzulässig.*

*(vgl. Text (Örtliche Bauvorschriften) Nr. 2.1)*

*Werbeanlagen am Gebäude sind ausschließlich unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig.*

*(vgl. Text (Örtliche Bauvorschriften) Nr. 2.2)*

*Das Errichten von Werbeanlagen auf Dachflächen ist nicht zulässig.*

*(vgl. Text (Örtliche Bauvorschriften) Nr. 2.3)*

*Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.*

*(vgl. Text (Örtliche Bauvorschriften) Nr. 2.4)*

*Freistehende Werbeanlagen (wie bspw. Werbestelen, Werbepylone usw.) sind bis zu einer Höhe von maximal 11 Metern über der natürlichen Geländeoberkante (GOK) zulässig.*

*(vgl. Text (Örtliche Bauvorschriften) Nr. 2.5)*

So sind zunächst im Plangebiet nur solche Werbeanlagen zulässig, die den im Plangebiet ansässigen Nutzungen dienen. Damit wird von vornherein der quantitative Umfang von Werbeanlagen auf das notwendige Ausmaß beschränkt.

Für die Werbeanlagen, die den im Plangebiet ansässigen Betrieben dienen, soll zum Schutz des Ortsbildes deren Anbringung am Gebäude auf die Fassadenflächen unterhalb der Gebäudeoberkante beschränkt werden, sodass Werbeanlagen auf Dachflächen unzulässig sind.

Das Einschränken von Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht hat das Ziel, zu große Unruhe in der optischen Wirkung zu vermeiden. Gerade im direkten Umfeld zu Wohnnutzungen würde diese Art der Werbung durch ihre ständige Bewegung aufdringlich und belästigend wirken. Hierdurch würde die Wohnruhe unter anderem stark beeinträchtigt werden. Gleiches gilt für akustische Werbeanlagen, die mit der erforderlichen Wohnruhe unvereinbar sind.

Zusätzlich zum Anbringen von Werbeanlagen am Gebäude des Lebensmittelmarktes dient das Aufstellen weiterer Werbeanlagen (bspw. eines Werbepylons im Einfahrtsbereich und Fahnenmaste) der besseren Auffindbarkeit des Marktes. Mit den örtlichen Bauvorschriften wird auch für diese freistehenden Werbeanlagen eine verträgliche Dimensionierung zu definiert.

Darüber hinaus grenzt das Plangebiet mit seinen Zufahrten unmittelbar an die Lüneburger Landstraße an. Hier gilt es weiterhin die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten. Die oben genannten Arten von Werbeanlagen würden den Pkw-Verkehr zu stark ablenken und gefährden sowie zu groß dimensionierte Werbeanlagen die Einsehbarkeit der Zu- und Abfahrten zu sehr einschränken. Daher wird die Höhe der freistehenden Werbeanlagen auf rund zehn Meter über der vorhandenen Geländehöhe begrenzt.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 50 Abs. 2 der Niedersächsischen Landesbauordnung vom 3. April 2012, letzte berücksichtigte Änderung: § 79 geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88), nicht berührt. Werbeanlagen die erheblich belästigen, insbesondere durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke



oder Betriebsweise sind danach weiterhin ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung zulässiger Werbeanlagen wird das Abstandsflächenrecht gemäß § 5 NBauO nicht außer Kraft gesetzt.

## **5.15. Weitere Hinweise**

### Artenschutzrechtliche Hinweise

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte von Hecken, Gebüschen und anderen Gehölzen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder ausnahmsweise zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u.3 BNatSchG).

### Kulturdenkmäler und Denkmalschutz

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Davon unabhängig wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Westlich an das Plangebiet angrenzend ist ein Bodendenkmal (Neetze, Fundstellennummer 81) im Sinne von § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden. Aufgrund dessen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bei Erdeingriffen mit dem Auftreten archäologischer Funde/Befunde gerechnet werden muss. Bei der Flächenentwicklung muss folglich sichergestellt werden, dass archäologische Funde/Befunde im Plangebiet im Rahmen der weiteren Planung nicht undokumentiert zerstört werden.

Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei sämtlichen Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Um die Ausdehnung und den Umfang des Bodendenkmals abzuklären, ist im Vorfeld der Erdarbeiten und Baumaßnahmen eine archäologische Sondierung (Prospektionsschnitte) vorzunehmen. Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Die Kosten hierfür hat nach § 6 Abs. 3 NDSchG der Verursacher zu tragen.

Dazu ergeht der Hinweis, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Folgende Kontaktstellen stehen zur weiteren Abstimmung im Vorwege weitere Planung zur Verfügung:

- Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt - untere Denkmalschutzbehörde / archäologischer Denkmalschutz (UDSchB), Frau Grote, Horst-Nickel-Str.4, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131 / 26-1586, E-Mail: saskia.grote@landkreis.lueneburg.de
- Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Lüneburg, Abteilung Archäologie - Gebietsreferat Lüneburg (NLD), Bezirksarchäologe Herr Dr. Pahlow, Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg, Tel.: 04131 / 15-2010, E-Mail: mario.pahlow@nld.niedersachsen.de.“

### Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### Hinweis zur Erhaltung von Bäumen

Im Zuge der Umsetzung sind Maßnahmen des Wurzelschutzes gem. DIN, RAS-LP und ZTV zu berücksichtigen. Der Kronentraufbereich von Bäumen darf grundsätzlich nicht durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden. Entsprechend ist eine baumökologische Begleitung der Baumaßnahme durch einen Baumsachverständigen vorzusehen.

### Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

### Altlasten

Im Plangebiet sind teilweise belastete Böden vorhanden. Böden mit einer Belastung > Z.0 nach LAGA M20 sind unter durchlässigen und teilversiegelten Flächen sowie unter Versickerungsanlagen gegen unbelastete Böden auszutauschen.

## 5.16. Flächen- und Kostenangaben

### 5.16.1. Flächenangaben

Das Bebauungsplangebiet ist etwa 1,59 ha groß. Davon entfallen voraussichtlich auf

das Sonstige Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“	12.431 m <sup>2</sup>
die Flächen für die Landwirtschaft	2.598 m <sup>2</sup>
die Straßenverkehrsfläche	3.996 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>19.025 m<sup>2</sup></b>

### 5.16.2. Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Gemeinde Neetze keine Kosten. Die Regelungen dazu erfolgen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, der vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet wird.

#### Billigung:

Diese Begründung (Teil 1) mit Umweltbericht (Teil 2) wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Neetze am ..... gebilligt.

Gemeinde Neetze, den

.....

(Bürgermeister Johansson)