

Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10a BauGB ist der in Kraft getretenen Bebauungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziele und Kurzdarstellung der Inhalte der Bebauungsplanaufstellung

Ziel der 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.

Eine Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg 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 Gespräche 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 Ostheide¹. 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 Verkaufsraums 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 m² Verkaufsfläche langfristig Rechnung getragen werden. Neben einer Fläche für einen potenziellen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von rund 1.400 m² ist eine Fläche mit der Eignung für einen Discounter auf rund 1.100 m² 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.

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

¹ Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg, 2018 (GEWOS), S. 51

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. 14 „Neumühler Weg“ als erforderlich und geboten an.

Auswirkung der Planung auf umweltrelevante Schutzgüter

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurden außerdem eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse, ein Baugrundgutachten, ein Entwässerungskonzept, ein Verkehrsgutachten sowie eine lärmtechnische Untersuchung erstellt. Im Umweltbericht wird die Ausgangssituation von Natur und Landschaft aufgezeigt, die landschaftsplanerischen Ziele und Maßnahmen konkretisiert und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich vorgenommen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen (negativen/positiven) Umweltauswirkungen betrachtet, die von dem Planvorhaben auf den Standort und das Umfeld ausgehen. Hierfür werden die naturräumlichen Gegebenheiten erfasst und bewertet. Es werden grünordnerische Regelungsinhalte zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen. Eingriffe in den Naturhaushalt werden bilanziert, die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen überprüft und gegebenenfalls Ausgleichsflächen zugeordnet.

Entsprechend der vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplans stellen sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen wie folgt dar:

Schutzgut Luft

Das Plangebiet stellt sich städtebaulich als Offenland dar und weist kleinräumig die hierfür typischen lufthygienischen Verhältnisse auf. Auf der nördlichen Böschung zum Friedhof sind zahlreiche Bäume vorhanden. Immissionsrelevante Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden. Eine besondere Wertigkeit des Plangebiets hinsichtlich des Schutzgutes Luft ist nicht gegeben.

Die lufthygienische Produktivität der vegetationsgebundenen Freiflächen wird durch die zukünftige, weitgehende Versiegelung und die damit verbundene Erhöhung des Wärmeinseleffekts beeinträchtigt. Die Bäume

bleiben jedoch weitestgehend erhalten und können ihre bioklimatischen Funktionen fortführen. Der zukünftige Zielverkehr wird zunehmen, sodass auch eine Zunahme von Verkehrsimmissionen zu prognostizieren ist. Diese ist im Verhältnis zur Vorbelastung aber als nicht erheblich einzustufen. Wesentliche bau-, anlage- als auch betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Planung für das Schutzgut Luft aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen absehbar.

Die Lichtemissionen werden zukünftig durch Stellplatzbeleuchtungen und Fahrverkehre nutzungsbedingt zunehmen. Entsprechende Maßnahmen sind in insekten- und fledermausfreundlicher Art und Weise festzusetzen.

Schutzgut Klima

Die lokalen Klimaverhältnisse im Plangebiet sind freiräumlicher Prägung. Bioökologisch relevanter, alter Baumbestand ist in zwei Bereichen vorhanden. Die Lüneburger Landstraße ist zudem von einzelnen Bäumen, Eichen und Linden gesäumt.

Durch die Zunahme versiegelter Flächen werden vegetationsprägende, bioklimatisch aktive Freiflächen reduziert. Graduell sind Beeinträchtigungen durch negative lokalklimatische Veränderungen zu erwarten. Bebaute Areale weisen versiegelungsbedingt eine höhere Wärmeabsorption und -abstrahlung auf und tragen so zu Wärmeinseleffekten bei.

Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen. Die Neetze als Fließgewässer, das ca. 150 m östlich außerhalb des Plangebiets verläuft, stellt die natürliche Vorflut dar. Ihre Wasserqualität wird in diesem Abschnitt mit Gewässergüte II „mäßig belastet“ eingestuft. Das Oberflächenwasser wird über Regenleitungen der Vorflut zugeführt. Nördlich der Lüneburger Landstraße verläuft zudem ein Regenwasserkanal, der sich schließlich zur Neetze ab dem Einmündungsbereich verjüngt. Die natürliche Grundwasserneubildungsrate ist nicht eingeschränkt. Der mittlere Flurabstand des oberflächennahen Grund- bzw. Stauwasserleiters liegt zwischen 0,8 und 4,6 m uGOK von Westen nach Osten steigend unter Geländeoberkante an. Mit jahreszeitlichen, niederschlagsabhängigen Schwankungen ist zu rechnen. Im Südosten des Sondergebiets kann zudem ein lokaler und temporärer oberflächennaher Aufstau nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin ist eine hohe Empfindlichkeit, weil geringe Filtrationswirkung, bezogen auf das Grundwasser gegeben.

Die Fläche liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser ist grundsätzlich möglich und wird als überwiegend gut möglich eingestuft. Abhängig von der Zunahme der Oberflächenversiegelung der neuen Bebauung und Erschließung kann sich die Bilanz der Regenwasserinfiltration zur Speisung des örtlichen Grund-/Stauwassers reduzieren und den Oberflächenabfluss erhöhen. In der großräumigen Betrachtung sind mögliche Auswirkungen jedoch nicht relevant.

Schutzgut Boden

Größtenteils wurde das Plangebiet bis 2017 landwirtschaftlich genutzt und wird seitdem einmal jährlich umgebrochen. Auf einem weiteren Teilbereich befanden sich bis vor wenigen Jahren Anlagen eines Sägewerks. Natürliche Bodenfunktionen wie Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind relativ ungestört, die Flächen vollständig unversiegelt. Das Gelände weist Höhenunterschiede innerhalb von 4 m auf und ist nach Südosten hin abfallend. Im nördlichen Bereich ist es zudem durch eine markante Böschung geprägt. Im Südwesten ist eine alte, wallartige Bodenaufschüttung vorzufinden, die mutmaßlich mit Bauschuttresten vermengt ist.

Im nördlichen Plangebiet befinden sich Mieten mit geringen Abfall- und Bauschuttresten. In weiteren Teilbereichen wurden zudem in Bodenproben erhöhte Gehalte organischen Kohlenstoffs und Zinks, Bauschuttreste, erhöhte Werte von PAK und Benzo(a)pyren sowie erhöhte Bleiwerte in Feststoffen erkundet.

Im Zuge der baulichen Entwicklung werden der Überbauungsgrad und dadurch Bodenversiegelungen im Bereich des geplanten Sondergebietes wesentlich erhöht. Überwiegend ist im Plangebiet ein Sickersaum der

gewachsenen Sande von über einem Meter gegeben, sodass von einer guten Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen werden kann. Lediglich im Südosten sind aufgrund des geringeren Sickersaums Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Falls kleinflächige Bodenveränderungen im Bereich des Grundstücks 32/9 festgestellt werden, so ist dies der unteren Bodenschutzbehörde zu melden sowie eine fachgerechte Entsorgung vorzusehen und nachzuweisen.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen absehbar.

Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Das Plangebiet wird im Osten durch den Neumühler Weg, im Norden durch den höher liegenden Friedhof, im Nordwesten durch Freiflächen und im Süden durch die Lüneburger Landstraße begrenzt. Alter Baumbestand auf der nördlichen Böschung und im Süden entlang der Straße bilden natürliche, visuell prägende Raumgrenzen der Freiflächen. Für die Naherholung hat diese Fläche keine Bedeutung, da sie nicht begehbar ist. Dem Geltungsbereich kommt insgesamt hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes eine mittlere Bedeutung zu. Die Empfindlichkeit gegenüber baulichen Eingriffen ist aufgrund der Vorprägung als Freifläche als nachhaltig einzustufen.

Mit der geplanten Ausweisung des Sondergebietes wird der Standort städtebaulich entwickelt.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen absehbar.

Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Belange

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Plangebiet nicht vor. Es sind fünf verschiedene Biotoptypen vorzufinden. Als potentiell natürliche Vegetation würde sich ein Laubmischwald entwickeln. Weiterhin sind keine Baumqualitäten mit mindestens 50 cm Stammdurchmesser vorhanden, die potentiell als Winter- oder Sommerquartiere für Fledermäuse eingestuft werden können. Bäume mit Höhlungen sind ebenfalls nicht vorhanden. Das Gebiet hat als Jagdhabitat für Fledermäuse mit dem strukturreichen Gehölzsaum im Norden als Nahrungsgebiet eine mittlere Bedeutung. Lichtemissionen mit Insekten anlockender Wirkung haben negative Auswirkungen auf das Jagdverhalten von Fledermäusen, wobei sich durch spezielle Lampen negative Auswirkungen minimieren lassen. Zusätzlich können im Plangebiet potentiell 29 Arten aus den Gruppen der Gebüschbrüter sowie Arten der Säume mit großen und kleinen Revieren als Brutvögel vorkommen. Diese sind alle als „europäische Vogelarten“ gemäß BNatSchG geschützt. Mit dem Verlust der Freifläche verlieren diese potentiell vorkommenden Vogelarten einen Teil ihres Lebens- bzw. Nahrungsraums, langfristig bleiben die Funktionen der betroffenen Lebensstätten jedoch im räumlichen Zusammenhang aufgrund von Ausweichmöglichkeiten erhalten. Allerdings ist mit einem Verlust potentieller Brutreviere von Arten der Säume mit kleinen Revieren (z.B. Goldammer, Dorngrasmücke) zu rechnen. Es muss davon ausgegangen werden, dass ökologische Funktionen dieser Arten nicht vollständig erhalten bleiben. Mit Ausnahme des Gehölzbestandes sind Fortpflanzungsstätten von Brutvogelarten nicht betroffen. Die ökologischen Funktionen bleiben erhalten. Für alle weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind keine potentiellen Lebensraumstrukturen vorhanden, sodass diese nicht im Plangebiet vorkommen. Auch von den 18 in Niedersachsen gelisteten sehr seltenen Pflanzenarten kommen keine vor. Für Vogelarten der Säume mit kleinen Revieren ist ein Ausgleich halboffener Lebensraumstrukturen durch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die auf dem Flurstück 85 der Flur 29 in der Gemarkung Neetze als zweireihiger Gehölzsaum aus heimischen Gehölzarten mit rund 150 m Länge herzustellen sind. Eine Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von zeitlich vorgezogenen CEF-Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Mit der geplanten baulichen Entwicklung gehen die freiflächengeprägten Biotopstrukturen vollständig verloren.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden, Hinweise auf eine mögliche archäologische Bedeutung sind nicht bekannt. Im Zuge von Erdbaumaßnahmen ist eine Beteiligung der Bodendenkmalpflege erforderlich.

Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Als Vorbelastung wirkt Lärm von der Lüneburger Landstraße auf das Plangebiet ein. Die L 221 ist im Planabschnittsbereich durch die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge belastet. Die täglichen Fahrzeuge auf dem

Neumühler Weg sind als nachrangig zu bewerten. Weitere Emissionsquellen sind nicht gegeben. Lichtemissionen sind aktuell nicht vorhanden.

Gemäß Prognosen ist bis 2030 mit einer Verkehrszunahme zu rechnen. Alle erschließungsrelevanten Knotenpunkte sind ausreichend bemessen und langfristig leistungsfähig für die Verkehrsabwicklung, trotzdem wird ein leistungsfähiger Ausbau des Knotenpunktes in Form eines Kreisverkehrs zur nachhaltigen, zukunftsfähigen Verkehrsabwicklung angestrebt. Dieser erhebliche bauliche Eingriff erfordert eine Prüfung auf nachgeordneter Ebene zum möglichen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen angrenzender Wohnbaugrundstücke. Die lärmtechnische Untersuchung hat gezeigt, dass beide Lebensmittelmärkte von 6 bis 22 Uhr einschließlich der Anlieferung in diesem Zeitraum ohne Lärmschutzmaßnahmen möglich ist. Eine Nachtanlieferung ist nicht zulässig. Eine Nutzung des Kundenparkplatzes nach 22 Uhr erfordert verschiedene bauliche und organisatorische Maßnahmen. Weiterhin ist mit einer Verkehrszunahme durch Ziel- und Quellverkehre in das Sondergebiet zu rechnen, die jedoch nicht erheblich sind. Schließlich erfährt die nachbarschaftliche Wohnbebauung an der Lüneburger Landstraße durch die Ausweisung des Sondergebiets einen Inseleffekt.

Schutzgut Fläche

Aktuell ist das Plangebiet überwiegend durch eine aufgelassene Landwirtschaftsfläche in der Ortsrandlage geprägt. Der südliche Teilbereich war bereits baulich genutzt. Für den Ausbau des Verkehrsknotenpunktes Lüneburger Landstraße / Neumühler Weg werden in geringem Umfang private und öffentliche Grünflächen beansprucht.

Durch die städtebauliche Entwicklung erfolgt eine Nutzungsintensivierung der Fläche mit hochbaulicher Überprägung aktueller Freiflächenstrukturen sowie ein flankierender Ausbau notwendiger Verkehrsinfrastrukturflächen für den fahrenden und ruhenden Individualverkehr.

Verfahren zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Vom 08.10.2021 bis 08.11.2021 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Neumühler Weg“ frühzeitig öffentlich ausgelegt. Zudem wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 01.10.2021 bis 01.11.2021 beteiligt. Öffentliche und private Belange wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Vom 19.12.2022 bis zum 30.01.2023 lagen der Entwurf des Bebauungsplans inklusive Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Parallel dazu wurden vom 19.12.2022 bis zum 30.01.2023 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Im Ergebnis der Abwägung der Umweltbelange mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen wurden die Begründung und der Umweltbericht redaktionell geändert bzw. ergänzt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse, zunächst aus der Behördenbeteiligung und anschließend aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, dargestellt. Ergänzend hierzu können bei der Gemeinde Neetze die Abwägungsbeschlüsse eingesehen werden.

Standortalternativen

Insgesamt wurden zwölf Standorte für die Erweiterungsabsicht eines bestehenden Lebensmittelmarktes mit einer einhergehenden Standortverlagerung im Gemeindegebiet betrachtet. Zunächst wurde ein Standort in zentraler Lage angrenzend an weitere Versorgungs- und Dienstleistungsstandorte auf eine Eignung geprüft. Allerdings kann der Standort nicht den Flächenanspruch der Marktplätze und eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen decken und scheiterte zusätzlich an Gesprächen zwischen der Gemeinde Neetze und den angrenzenden Grundstückseigentümern. Des Weiteren wurden die Standorte nahe der „Bahnhofsstraße“, des „Rosenthaler Weges“, des „Jürgensdorfer Weges“ und der „Erweiterung Riedkamp“ nördlich des Ortsteilzentrum als Standortalternative geprüft, die allerdings aufgrund von möglichen Konflikten hinsichtlich der Verkehrssicherheit und

der durchgängigen Leichtigkeit des Verkehrsflusses nicht infrage kommen. Darüber hinaus liegt die Bestandsbebauung in großer Entfernung zum vorhandenen Versorgungsschwerpunkt und hat keine Möglichkeiten zur fußläufigen Erreichbarkeit. Die Straßen haben eine geringere Bedeutsamkeit bei der Anbindung des Ortsteils Neetze und andere Gemeinden. Weiterhin sind die Flächen geeigneter für Gewerbeansiedlungen oder Wohnen. Ebenfalls wurden östlich des Ortsteilszentrum Flächen betrachtet, die sich zwar hinsichtlich der Flächendimensionierung geeignet hätten, aber bereits für ein Wohngebiet oder als Standort der Feuerwehr vorgesehen sind. Zusätzlich genügen sie den Anforderungen an eine städtebauliche integrierte Lage sowie eine Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht. Auch südlich des Ortsteilszentrums konnte aufgrund eines Flächenmangels im Sinne einer Flächenverfügbarkeit in integrierter Lage kein geeigneter Standort gefunden werden. Die verkehrliche Erschließung ist unvorteilhaft und die Verkehrsachse von untergeordneter Bedeutung. Alternativstandorte westlich des Ortskerns finden sich in vergleichbarer verkehrsgünstiger und integrierter Lage zum Plangebiet nicht und sind aufgrund ihrer landschaftlichen Qualitäten nicht geeignet.

Der Standort an „Lüneburger Landstraße“/„Neumühler Weg“ eignet sich als Plangebiet aufgrund der zentralen Lage im Versorgungsgebiet der Gemeinde Neetze. Die Erreichbarkeit ist durch die zentrale Lage, die direkte Straßenanbindung, die auch das überörtliche Verkehrsnetz einschließt, und die ÖPNV-Anbindung sichergestellt. Aus den überwiegenden Urteilen Neetzes ist der Standort fußläufig erreichbar. Der Standort knüpft an weitere Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen im Ortsteil an und würde eine Ergänzung des vorhandenen Handelsstrukturen darstellen. Dadurch können Agglomerationseffekte entstehen und Fahrtwege eingespart werden. Im Umfeld befinden sich keine konflikträchtigen Nutzungen. Städtebaulich qualifiziert sich der Standort insbesondere durch die Möglichkeit des Lückenschlusses der Bestandsbebauungen. Der dörfliche Charakter des Straßensbildes soll mithilfe der geplanten Anordnung der Baukörper erhalten bleiben und den Übergang zwischen Friedhofsnutzung im Norden und der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung harmonisieren. Aus den vorgenannten Gründen wurde der Standort an der Lüneburger Landstraße aus den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, ausgewählt.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Bodendenkmalschutz

Der Landkreis Lüneburg – Regional- und Bauleitplanung wendet ein, dass sich im unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Waldgebiet eine archäologische Fundstelle befindet, weshalb auch im Plangebiet mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen ist. Daher ist es notwendig, den geplanten Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Der Landkreis führt zahlreiche Hinweise zu diesen Untersuchungen auf. Der Planverfasser erwidert, dass die Hinweise auf das Vorkommen von archäologischen Fundstücken im angrenzenden, westlichen Teilbereich in der Begründung vervollständigt werden.

Natur- und Landschaftsschutz

Der Landkreis Lüneburg – Regional- und Bauleitplanung wendet ein, dass von dem beabsichtigten Ausbau von Straßenverkehrsflächen randlich vorhandene Gehölz- bzw. Baumbestände betroffen sind, was nicht ausreichend Berücksichtigung findet. Zudem wird die textliche Festsetzung kritisiert, nach der Aufschüttungen des Geländes bis zu einer Höhe von 25 m üNN ermöglicht werden. Weiterhin werden Defizite der Schnittzeichnung hinsichtlich des vorhandenen Gehölzbestandes angemerkt. Der Landkreis kritisiert zusätzlich, dass externe Kompensationsmaßnahmen festzusetzen sowie zuzuordnen sind und beabsichtigte Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen sind. Die externe Kompensationsfläche soll als externer Geltungsbereich des Plans festgesetzt werden. Schließlich werden vor dem Hintergrund der Thematik des Gehölzbestandes Überarbeitungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und ergänzende Festsetzungen gefordert. Der Gesamtheit dieser Einwendungen wird durch den Planverfasser begründet nicht gefolgt. Es ergeben sich keine Anpassungen des Bebauungsplans.

Wasserwirtschaft

Der Landkreis Lüneburg – Regional- und Bauleitplanung kritisiert die Visualisierung des Vorhabens, die Festsetzung der GRZ bzw. festgesetzter Überschreitungen dieser sowie Festsetzungen zu den Aufschüttungen und zur Befestigung der Verkehrswege. Diesen Stellungnahmen wird vom Planverfasser nicht gefolgt. Weiterhin weist der Landkreis auf Konflikte der geplanten Verlegung von Leitungen zur Dachentwässerung in einem Pflanzstreifen mit dem Schutz der Baumwurzeln hin. Der Planverfasser erwidert darauf, dass die Leitungsführung im Rahmen der Ausführungsplanung angepasst werden kann. Weitergehende Hinweise zu geplanten Pflanzungen an den Stellplatzflächen und zur Oberflächenentwässerung werden zur Kenntnis genommen, führen jedoch nicht zu Änderungen an den Festsetzungen.

Der Wasserverband der Ilmenau-Niederung weist daraufhin, dass er bei der Entwässerungsplanung einzubeziehen ist. Zudem fordert er ein schlüssiges Entwässerungskonzept und eine Berücksichtigung der Verbandssatzung. Die Hinweise werden vom Planverfasser zur Kenntnis genommen, führen jedoch nicht zu Änderungen am Planverfahren.

Immissionsschutz

Einer Stellungnahme des Landkreises Lüneburg – Regional- und Bauleitplanung zur lärmtechnischen Untersuchung wird vom Planverfasser nicht gefolgt.

Bodenschutz

Der Landkreis Lüneburg – Regional- und Bauleitplanung wendet ein, dass die erforderliche ordnungsgemäße Entsorgung von belasteten Böden in der Begründung und dem Umweltbericht aufzunehmen ist. Dem folgt der Planverfasser.

Straßenverkehr

Der Landkreis Lüneburg – Regional- und Bauleitplanung wendet ein, dass sich die Straßenverkehrsbehörde weiterhin für eine Erschließung des Plangebiets über einen Kreisverkehr ausspricht und Bedenken gegen eine zusätzliche Grundstückszufahrt über die L221 bestehen. Weiterhin wird die Radwegeplanung aufgrund von Sicherheitsaspekten kritisiert. Der Planverfasser nimmt diese Hinweise zur Kenntnis, es kommt jedoch nicht zu Änderungen am Bebauungsplan.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist hinsichtlich der geplanten Neugestaltung des Knotenpunktbereiches auf Anforderungen an diese Planung hin. Zudem fordert sie die Aufnahme des Hinweises, dass das Bebauungsplanverfahren ein Planfeststellungsverfahren ersetzt, in die Begründung. Letzterem widerspricht der Planverfasser. Die weiteren Hinweise bezüglich Erfordernisse an das weitere Planungsverfahren hinsichtlich des Knotenpunktbereiches werden zur Kenntnis genommen, führen jedoch nicht zu Änderungen des Bebauungsplans.

Nahversorgung

Die Stadt Bleckede fordert vor dem Hintergrund der eigenen Entwicklung als Nahversorgungsstandort eine maßvolle Entwicklung des Einzelhandelsangebots in Neetze. Sie nimmt umfassend zum Verträglichkeitsgutachten Einzelhandel Stellung und kommt zu dem Schluss, dass dessen Ergebnissen nicht gefolgt wird. Die Stadt sieht erhebliche städtebauliche und raumordnerische Bedenken hinsichtlich des zusätzlichen Discountmarktes und fordert daher dessen Entfall in der Planung. Zudem fordert sie von der Stadt Neetze eine Vermeidung der Wettbewerbsverschärfung und somit eine Rücksichtnahme auf die Stadt Bleckede. Der Planverfasser nimmt die Hinweise zur Kenntnis, folgt der Stellungnahme jedoch nicht, sodass aus dieser auch keine Änderungen am Bebauungsplan folgen.

Struktur der Begründung

Der Landkreis Lüneburg – Regional- und Bauleitplanung empfiehlt, die Begründung redaktionell umzustrukturieren und den erkannten Aspekt des Vorbehaltsgebietes „ruhige Erholung“ stärker zu würdigen. Dem wird vom Planverfasser gefolgt; die Begründung redaktionell ergänzt.

Weitere Hinweise

Der Landkreis Lüneburg – Regional- und Bauleitplanung weist auf Erfordernisse des Brandschutzes, etwa hinsichtlich der Löschwasserversorgung, hin. Zusätzlich führt er Hinweise bezüglich des Natur- und Landschaftsschutzes, der Wasserwirtschaft, der Bauordnung und dem Thema Wald auf.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie erwidert Hinweise zu den Baumaßnahmen.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Lüneburg – Dezernat 3.1 – Katasteramt Lüneburg weist auf eine notwendige Anpassung des Quellvermerks der Geobasisdaten hin. Eine entsprechende Anpassung der Planunterlage wird vom Planverfasser vorgenommen.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB

Immissionsschutz

Blume Wiemann Kiesewetter – Kanzlei für öffentliches Recht kritisiert, dass durch die Errichtung des geplanten Nahversorgungszentrums Lärmimmissionsrichtwerte besonders im Bereich des rückwärtigen Bereiches eines Grundstücks überschritten werden. Dieser Bereich unterliegt jedoch einer besonderen Schutzbedürftigkeit. Zudem werden die Annahmen zum Verkehr – besonders zur Pkw-Nutzung – als unrealistisch kritisiert. Weiterhin wird eingewendet, dass Lärmemissionen aufgrund der Zufahrtssituationen vor dem Grundstück im Gutachten nicht berücksichtigt wurden. Dieser Stellungnahme wird vom Planverfasser nicht gefolgt.

Alternativstandort

Blume Wiemann Kiesewetter – Kanzlei für öffentliches Recht fordern aufgrund von Immissions- und verkehrsplanerischen Gesichtspunkten die Wahl eines Alternativstandortes. Dem wird vom Planverfasser nicht gefolgt.

Wald

Blume Wiemann Kiesewetter – Kanzlei für öffentliches Recht weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Wald befindet und die Voraussetzungen für die Erteilung einer Genehmigung für Waldumwandlung nicht vorliegen. Der Stellungnahme wird vom Planverfasser nicht gefolgt, vom Planvorhaben sind keine vorhandenen Waldflächen betroffen.

Nahversorgung

Blume Wiemann Kiesewetter – Kanzlei für öffentliches Recht wendet ein, dass Beeinträchtigungen von Nahversorgern in Lüneburg oder Bleckede nicht ausreichend berücksichtigt wurden und daraus eine Beeinträchtigung raumordnerischer Funktionen dieser Standorte folgt. Das Planvorhaben führt laut der Kanzlei zu einer Aufhebung einer funktionierenden Nachversorgungsstruktur in Neetze. Dieser Stellungnahme wird durch den Planverfasser nicht gefolgt.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine wesentlichen öffentlichen und privaten Belange beeinträchtigt werden. Aus Sicht des Planungsträgers ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der im nachgeordneten Verfahren vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ersatz von Eingriffen keine erheblichen Beeinträchtigungen von umweltrelevanten Schutzgütern infolge dieser Bauleitplanung verbleiben werden. Der vorliegende Standort wurde nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten ausgewählt.
