

# Flecken Langwedel

## Landkreis Verden

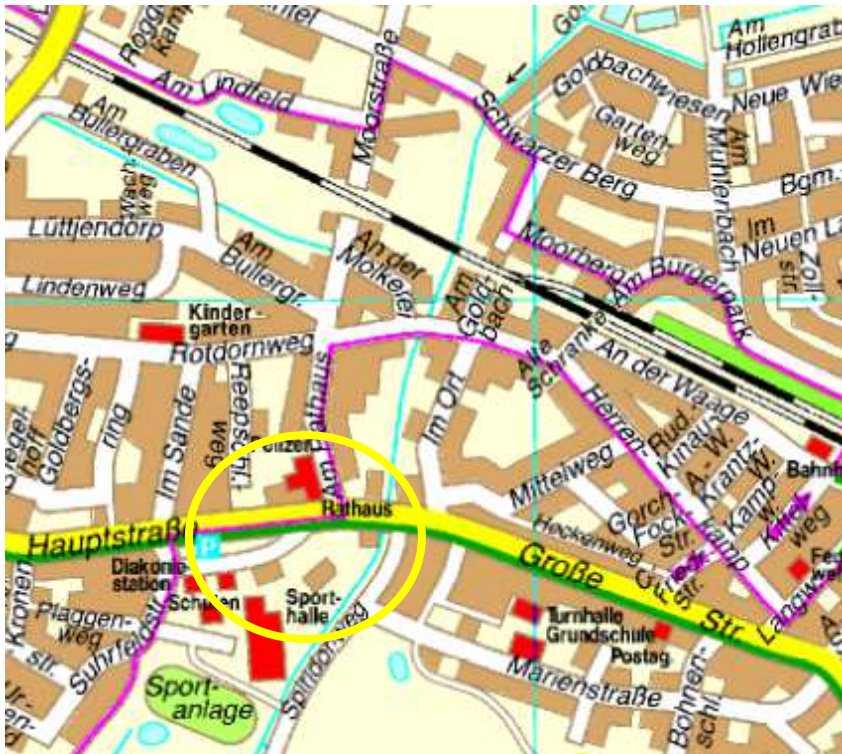
Begründung

zur Aufstellung

des Bebauungsplan Nr. 93,

„**Fachmarkt Hauptstraße**“

gem. §13a BauGB



Lage des Plangebietes M 1:10000

.... . **Ausfertigung**

Stand: 03.08.2017

## Verfahrensstand:

Verf.-Stand:	§§ 3(2)+4(2)BauGB	§§ 3(2)+4(2)BauGB erneut	§ 10 BauGB
Begründung:	03.11.2016	22.03.2017	03.08.2017
Plan:	03.11.2016	22.03.2017	03.08.2017

## INHALT

<b>1. GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>4</b>
<b>2. ANLASS UND ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS, PLANUNGSSTAND .....</b>	<b>4</b>
<b>3. LAGE DES PLANGEBIETES.....</b>	<b>5</b>
<b>4. GESETZLICHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>5. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....</b>	<b>6</b>
<b>6. INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....</b>	<b>8</b>
<b>7. BEBAUUNGSPLÄNE.....</b>	<b>8</b>
7.1    Bebauungsplan Bestand .....	8
<b>8. PLANINHALT .....</b>	<b>9</b>
8.1    Art der baulichen Nutzung.....	9
8.2    Einzelhandelshandelsuntersuchung zum Vorhaben/raumordnerische Prüfung .....	10
8.3    Maß der baulichen Nutzung .....	16
8.4    Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	17
8.5    Verkehrsflächen/Verkehre .....	17
8.6    Verkehrstechnische Untersuchung .....	17
8.7    ÖPNV .....	20
8.8    Schalltechnische Untersuchung.....	21
<b>9. ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DER UVP - PFLICHT .....</b>	<b>21</b>
<b>10. NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>22</b>

10.1	Artenschutz .....	22
<b>11.</b>	<b>TECHNISCHE INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>23</b>
<b>12.</b>	<b>ALTLASTEN.....</b>	<b>23</b>
<b>13.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE WERTE .....</b>	<b>24</b>
13.1	Flächenbilanz .....	24
13.2	Einwohnerzuwächse .....	24
<b>14.</b>	<b>ABWÄGUNGSERGEBNISSE .....</b>	<b>24</b>
<b>15.</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>27</b>
<b>16.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE.....</b>	<b>29</b>

Anlagen

1. Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 91 „Einkaufszentrum am Goldbach“, Ergänzungen 2016, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert Hannover, 03/2016, 06/2016 und 07/2016
2. Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines Rossmann Drogeriemarktes, Wenker und Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, 30.03.2016
3. Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse, Drogeriemarktsiedlung in Langwedel, Hauptstraße, der Bulwiengesa Hamburg vom 5.4.2016, neu aufgelegt vom 22.06.2016, ergänzt im März 2017

**Planungsstand:**

**Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB wurden Anregungen und Bedenken (siehe Punkt 14.2) vorgetragen, die zu einer redaktionellen Überarbeitung der Begründung geführt haben.**

## 1. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke:

160/1 tlw.; 99/12 tlw.; 99/11 tlw.; 162/1; 48/5 tlw.; 162/2 und 100/1 tlw. der Flur 5, Gemarkung Daverden und die Flurstücke 8/13 tlw., 177/12 tlw. der Flur 2, Gemarkung Langwedel.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 2. ANLASS UND ZIEL DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS- PLANS, PLANUNGSSTAND

Im Flecken Langwedel hat sich südlich des Rathauses an der Großen Straße ein neuer Standort des Lebensmitteleinzelhandels etabliert. Es handelt sich um einen Lebensmitteldiscounter (Aldi) und dem kürzlich eröffneten Vollsortimentsmarkt EDEKA, die an Ihren alten Standorten keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr hatten.

Eine Nachnutzung am ehemaligen EDEKA-Standort ist mittlerweile durch einen Sonderpostenmarkt erfolgt.

Am neuen Standort an der Großen Straße konnten in den Neubauten an ebenfalls zentraler Lage verbesserte Bedingungen hinsichtlich Erreichbarkeit und Warenpräsentation erlangt werden.

Die Entwicklung des Standortes soll mit der Errichtung eines Drogeriemarktes abgerundet werden. Dieser soll eine Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> aufweisen. Im Gebäude soll außerdem ein kleines Ladengeschäft/Büro mit ca. 93 m<sup>2</sup> etabliert werden.

Damit kann an zentraler Stelle in Langwedel ein Einkaufszentrum entwickelt werden, das ein breites Angebot an Lebensmitteln mit moderner Warenpräsentation sicherstellt. Die Erschließung für beide Betriebe konnte gemeinschaftlich geregelt werden, so dass auf große zusätzliche Parkplatzflächen verzichtet wurde. Dieser neue „Kombistandort“ befindet sich in nur ca. 250 m Luftlinie von dem bisherigen Einzelhandelszentrum entfernt und gehört damit auch zur Mitte der Orte Langwedel und Daverden. Die Belebung und Entwicklung dieser bisher zu wenig genutzten Flächen betreibt der Flecken seit Jahren, um seinen Aufgaben als Grundzentrum gerecht zu werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da die gegenwärtige Lage des Planungsrechtes eine solche Neubebauung nicht zulässt.

Dazu werden verschiedene Festsetzungen, wie das Maß und Art der Nutzung festgesetzt.

Die Änderung wird als Verfahren „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da keine wesentlichen Änderungen der Nutzungen angestrebt werden und die Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

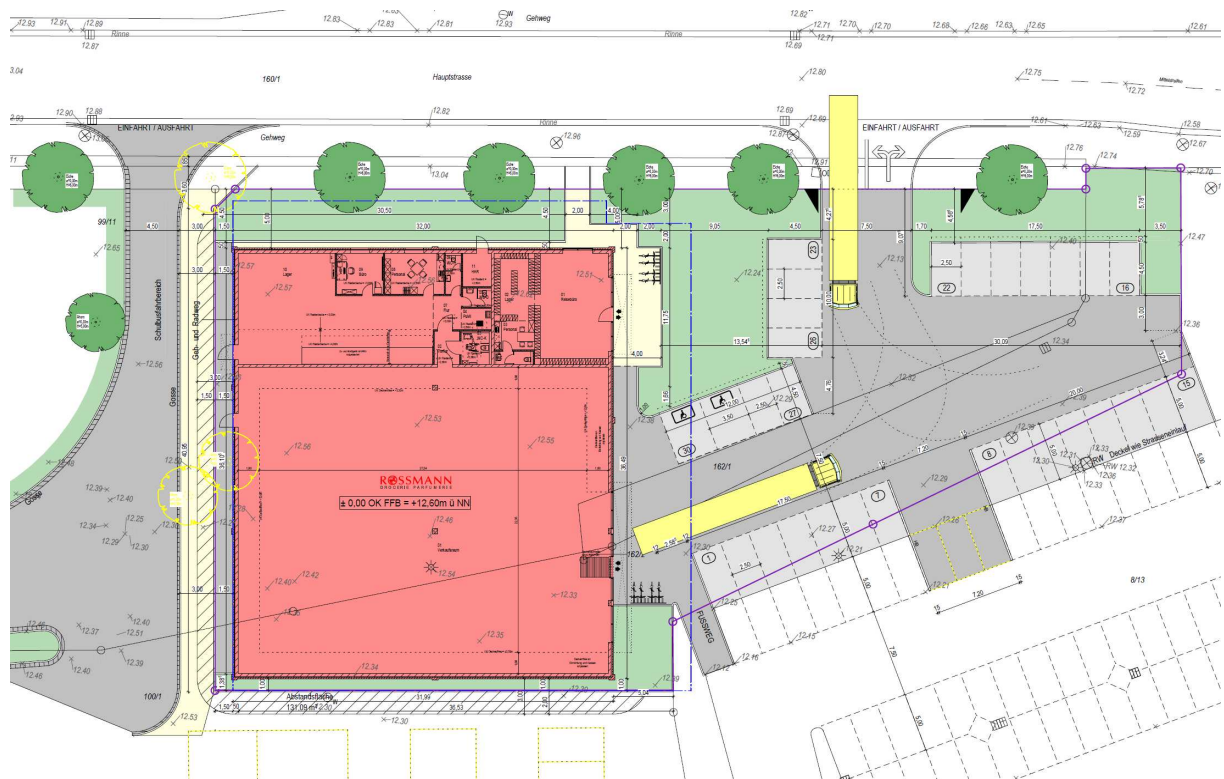
Innenentwicklungen sollen seit der letzten Änderung des BauGB nicht nur durch das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sondern auch mit verfahrensrechtlichen Vorteilen den Vorzug gegenüber Planungen am Siedlungsrand erhalten. Dazu wurde das neue Planungsinstrument für Innenentwicklungen im beschleunigten Verfahren eingeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens werden bei Vorliegen bestimmter Vo-

raussetzungen die Öffentlichkeitsbeteiligung gestrafft, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewendet und der Umweltbericht entbehrlich.

Das Plangebiet bietet sich innerhalb des Fleckens Langwedel zur weiteren Entwicklung aus folgenden Gründen an:

- Die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgung ist über die Große Straße ohne großen baulichen Aufwand gesichert,
- Der Standort ist von vielen Menschen fußläufig zu erreichen,
- Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig. Die vorhandenen naturschutzfachlichen Belange sind nicht als besonders konfliktrichtig einzustufen.

### Planentwurf Rossmann o. M.



Quelle: Vorhabenträger

### 3. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Planbereich liegt im Ortskern des Fleckens Langwedel und ist über die Hauptstraße (L158) erschlossen.

Südlich an das Plangebiet anschließend befinden sich Flächen des Schulzentrums bzw. anschließende großräumige Freiflächen.

Nördlich angrenzend beginnt ein größeres Areal mit gemischter und Wohnnutzung, in westlicher Richtung schließen Flächen des Schulzentrums und Freiflächen an.

Langwedel ist über die nördlich verlaufende A 27 und die Bahnstrecke Verden –Bremen überörtlich erschlossen.

Langwedel verfügt über viele kulturelle, infrastrukturelle und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung.

#### **4. GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

Die Aufstellung des B-Plans unterliegt u.a. folgenden Gesetzen und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zurzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der zurzeit gültigen Fassung
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der zurzeit gültigen Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG) in der zurzeit gültigen Fassung
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft. Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA-Luft) in der zurzeit gültigen Fassung
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm. Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) in der zurzeit gültigen Fassung
- Geruchsmissionsrichtlinie, Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (GIRL) in der zurzeit gültigen Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der zurzeit gültigen Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der zurzeit gültigen Fassung
- Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen in der zurzeit gültigen Fassung
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Verden in der zurzeit gültigen Fassung

#### **5. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Landesraumordnungsprogramm (LROP)

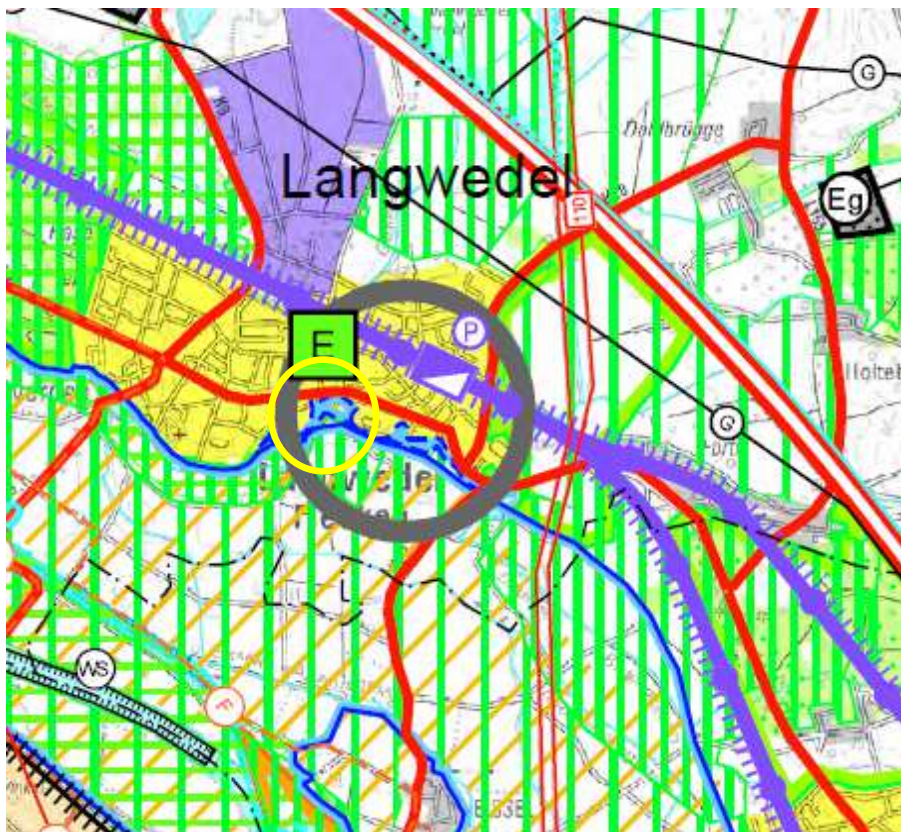
Im Landesraumordnungsprogramm (LROP), rechtskräftig seit dem 17.02.2017 sind unter Punkt 2.3 Regelungen und Vorgaben zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels enthalten. Hervorzuheben ist hierbei das Kongruenzgebot. Die Vorgaben sind zu berücksichtigen (s. hierzu auch Pkt. 8 der Begründung)



### Regionales Raumordnungsprogramm RROP

Nach dem im Kreistag im Oktober 2016 beschlossenen RROP 2017, rechtskräftig seit dem 15.04.2017 sind dem Flecken Langwedel die Aufgaben eines Grundzentrums zugewiesen. Der Flecken Langwedel liegt mit seinen Orten Etelsen, Daverden und Langwedel auf der Entwicklungsachse Achim-Langwedel-Verden, auf der vorrangig die ÖPNV-orientierte Siedlungspolitik des Landkreises Verden vorangetrieben werden soll. Im Grundzentrum ist die Versorgungsfunktion für den allgemeinen und täglichen Bedarf sicher zu stellen. Angebote der Daseinsvorsorge sind bedarfsgerecht anzusiedeln und zu sichern (Ziel 2.3 02). Die verbrauchernahe Versorgung soll nicht beeinträchtigt werden. So wurde mit der Umsiedlung des Edeka-Marktes an einen zentralen Standort die verbrauchernahe Versorgung gefördert. Der neue Standort liegt im Ortskern, der stark von Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistung geprägt ist, so dass eine Weiterentwicklung dieses Bereiches gewährleistet ist.

Auszug aus dem RROP



o. M.

 Lage des Plangebiets

## 6. INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Schule) und Verkehrsfläche dargestellt.

Durch die vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Bebauungsplan überwiegend als Sondergebiet festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen also von der Darstellung als Verkehrsfläche bzw. Fläche für den Gemeinbedarf des Flächennutzungsplanes ab.

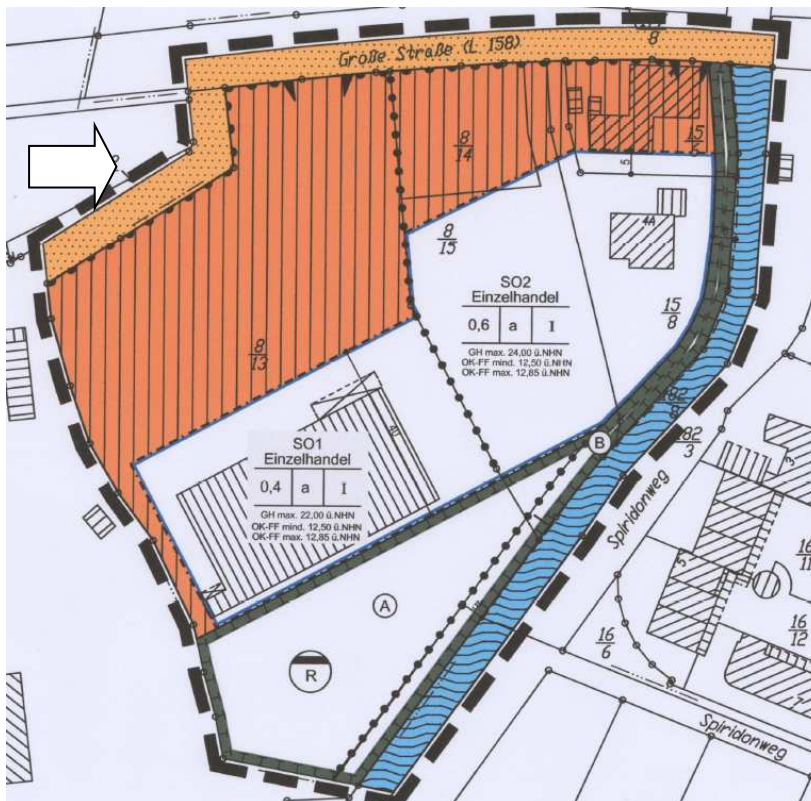
Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren zur Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan des Flecken Langwedel in den abweichenden Teilen im Wege der Berichtigung anzupassen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Umsetzung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes aber nicht beeinträchtigt.

## 7. BEBAUUNGSPLÄNE

### 7.1 Bebauungsplan Bestand

Innerhalb der Fläche des Plangebietes existiert größtenteils noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Östlich angrenzend ist der Bebauungsplan Nr. 91 „Einkaufszentrum am Goldbach“ aus 2015 rechtskräftig vorhanden.

In der nordwestlichen Ecke wird ein Teil der im B-Plan Nr. 91 festgesetzten Verkehrsfläche zukünftig als Sondergebietsfläche mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 93 ersetzt. Es erfolgt eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Einkaufszentrum Am Goldbach“.



Auszug aus dem B-Plan Nr. 91, o. Maßstab





Auszug aus dem B-Plan Nr. 93, o. M.

Die geplanten Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan sind hierzu städtebau-lich vertretbar.

## 8. PLANINHALT

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

#### Sondergebiet

Das Ziel des Flecken Langwedel ist es, den vorhandenen Einzelhandelsstandort zu einem modernen Nahversorgungszentrum aufzuwerten.

Als Erweiterung des Einkaufszentrums "Am Goldbach" in 27299 Langwedel ist an der Hauptstraße die Errichtung eines Drogeriemarktes der Rossmann-Kette geplant. Die Verkaufsfläche (VKF) soll 799 m<sup>2</sup> betragen und die Öffnungszeiten sind in der Regel werktäglich von 8.00 bis 20.00 Uhr eingerichtet.

Die erneute Änderung der Verkaufsfläche trägt den vorgetragenen Bedenken während der öffentlichen Auslegung Rechnung.

Des Weiteren ist in einem ca. 100 m<sup>2</sup> umfassenden Bereich des geplanten Neubaus eine Büro- bzw. Dienstleistungsnutzung geplant. Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (wie Spielhallen oder Sexshops), da diese Nutzung nicht in das Gesamtkonzept der neuen Mitte passen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt daher die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet SO „Einzelhandel“

Die Festsetzungen unterstützen die Entwicklung des Nahversorgerzentrums in zentraler Lage von Langwedel in idealer Weise.

## **8.2 Einzelhandelshandelsuntersuchung zum Vorhaben/raumordnerische Prüfung**

Die Bulwiengesa hat im Jahre 2014 gutachterlich die Neuansiedlung des Vollsortimentmarktes und des SB – Verbrauchermarktes untersucht. Das Ergebnis fiel positiv aus.

Das Anfang 2014 vorgelegte Wirkungsgutachten ist

1. auf Grund der zwischenzeitlichen Weiterentwicklung der Nachfrage- und Angebotsplattform im Untersuchungsraum (Datenbasis des Vorgängergutachtens war auf Grund einer zwischenzeitlichen Überarbeitung bereits 2012/2013)
2. einer nunmehr um rund 49 qm auf 799 qm heraufgesetzten Ziel-Verkaufsfläche und, weil
3. die Anordnung des Drogeriemarktes in einem direkten Standortverbund mit Lebensmittel-Vollsortimenter (Edeka) und Discounter (Aldi) und nicht abgesetzt dazu liegt

nur eingeschränkt verwendbar und wurde mit dem als Anlage genannten Gutachten aktualisiert.

Zitat:

*Gegenstand der Untersuchung ist die Arrondierung eines Aldi-/Edeka-Verbundstandortes im innerörtlichen "Zentralen Versorgungsbereich" des Grundzentrums Langwedel um einen rund 750 qm Verkaufsfläche (VKF) messenden Drogeriemarkt. Damit würde erstmals seit Schließung zweier vormaliger Schlecker-Drogeriemärkte (Ortslagen Langwedel und Etelsen) wieder ein Drogeriemarkt in der Gemeinde Langwedel ansässig.*

*Ergänzend wird zu angerechneten VK - Größe des Aldi –Marktes und der geringfügig größeren Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> gutachterlich angemerkt*

Zitat:

*Das Gutachten verfolgt einen realistischen Worst-Case-Ansatz und hierzu zählt auch die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung wahrscheinlich absehbare Wettbewerbskonstellation im Untersuchungsraum abzubilden. Insoweit werden ausreichend gesicherte Planvorhaben (hier: Standort "Grüner Jäger" in Verden) vorwegnehmend bereits berücksichtigt. Voraussetzung hierfür sind ein ausreichend fortgeschrittener Planungsstand bzw. sogar Baurecht und eine wahrscheinliche und operationalisierbare Betreuung. Für den genannten Aldi-Discountmarkt in Nachbarschaft des geplanten Drogeriemarktes besteht zwar ausreichendes Planrecht für einen Betrieb von 1.200 statt wie bisher rd. 1.000 qm, jedoch machen der Eigentümer wie auch der Betreiber (in diesem Falle liegt beides in einer Hand) hiervon keinen Gebrauch. Ein Bauantrag auf Erweiterung des Marktes lag weder zum Zeitpunkt des Ausgangsgutachtens, noch der Gutachtenergänzung, noch zum gegenwärtigen Zeitpunkt vor.*

*Wollte man trotzdem eine größere Betreuung unterstellen, nur weil das Planungsrecht am Standort dies hergibt, wäre nicht zu begründen, dass dies nur für einen bestimm-*

ten Standort geschieht. Vielmehr müssten grundsätzlich alle nicht ausgeschöpften Planungs- und Baurechte im Untersuchungsraum recherchiert und ihre Umsetzung unterstellt werden. Ebenso müssten streng genommen Nutzungen unter Wert (z. B. mit geringer Leistungsfähigkeit bzw. geringer Auslastung) fiktiv durch leistungsstärkere Nutzungen ersetzt werden. Abgesehen davon, dass dies kaum zuverlässig leistbar wäre, würde damit die Marktrealität eben gerade nicht ausreichend abgebildet, denn es hat regelmäßig gute Gründe, wenn mögliche Flächenpotenziale nicht ausgeschöpft werden. Sie liegen meistens in einer limitierten Tragfähigkeit des Untersuchungsraumes (oder, hier jedoch nicht zutreffend: gravierenden Objekt- und Standortmängeln), auf welche die Akteure mit einer zurückhaltenden Flächeninanspruchnahme reagieren. Würden systematisch fiktive Verkaufsflächen in den Markt hineingerechnet, würde entweder das Marktvolumen in toto überzeichnet, was unrealistische Zentralitäten und Reichweiten zur Folge hätte, oder bei gegebenem, weil nachfrageseitig limitiertem Umsatzvolumen wären die errechneten Flächenproduktivitäten zu niedrig. Dies jedoch führt zu falschen Annahmen hinsichtlich der tatsächlichen Wettbewerbsbelastbarkeit des Marktes. Im vorliegenden Falle könnte eine weitere Wettbewerbsverschärfung z. B. dazu führen, dass Aldi auch künftig auf eine Erweiterung verzichtet. Städtebaulich und raumordnerisch wäre dies nicht zu beanstanden. Die Einbeziehung fiktiver Verkaufsflächen kann jedoch ebenso eine zu niedrige Flächenauslastung des Wettbewerbsnetzes erzeugen. Bei zunehmender Wettbewerbsverschärfung kann dies zum verzerrten Befund führen, dass die Auslastung des Wettbewerbsnetzes zunehmend unwirtschaftlich würde und ggf. sogar Marktaustritte zu befürchten seien, was jedoch gar nicht zuträfe, weil ein Teil der unterstellten Verkaufsflächen gar nicht am Markt ist.

Aus den vorgenannten Gründen ist es gerechtfertigt, Flächenpotenziale ohne Betreiberintentionen in einer projektbezogenen Analyse nicht zu berücksichtigen, im vorliegenden Falle also Aldi mit der gegenwärtig betriebenen und auch auf absehbare Zeit intendierten Verkaufsfläche in die Analyse aufzunehmen.

Anders wäre es zu beurteilen, wenn Aldi selbst als Erweiterungsvorhaben Gegenstand der Untersuchung wäre, denn dann müsste die Verträglichkeit und Zielkonformität einer planungsrechtlich eingeräumten Verkaufsfläche selbstverständlich untersucht und bewertet werden.

Ebenso könnte man eine mögliche künftige Flächenoption zumindest als Szenario in die Wirkungsanalyse einbeziehen, wenn dadurch das gutachterliche Ergebnis für das eigentliche Untersuchungsvorhaben (hier: Standortarrondierung um einen Drogeriemarkt) beeinflusst werden könnte.

Dies kann jedoch im vorliegenden Falle ausgeschlossen werden. Weder würde eine Aldi-Erweiterung auf 1.200 qm die Reichweite des Standortes erhöhen, noch die Schichtung der Kundenherkunft nennenswert beeinflussen. Aldi ist am Standort neu erbaut und nach aktuellen Betreiberstandards errichtet, ferner wird das angebotene Sortiment nicht durch dessen Dimensionierung beeinflusst. Eine nochmalige Erweiterung kann die Attraktivität des Marktes aus Kundensicht also nur noch wenig heraufsetzen und würde primär dazu dienen, einen höheren Kundendurchsatz (z. B. mit einer zusätzlichen Kasse) zu ermöglichen und die interne Logistik zu vereinfachen. Dies dient jedoch weniger dazu, zusätzliche Kunden zu gewinnen, als vielmehr, auch bei einem erhöhten Andrang zu Spitzenzeiten flüssige Abläufe zu gewährleisten und Kun-

*denverlusten vorzubeugen. Insgesamt würde dieser Aldi-Markt im Vergleich zu älteren und kleineren Wettbewerbern attraktiver werden und mit der Erweiterung wäre zweifellos auch die Erwartung einer Umsatzmehrung verbunden. Sie fällt jedoch regelmäßig unterproportional zur Flächenzunahme aus und dürfte im vorliegenden Falle bei einer Flächenzunahme um ca. + 20 % kaum mehr als ca. +5 - 10 % ausmachen.*

*Es ist unmöglich, dass durch die Flächenerweiterung die räumliche Kundenherkunft derart beeinflusst würde, dass dadurch die Erfüllung des Kongruenzgebotes gefährdet würde*

*Damit der auswärtige Kundenanteil den lt. Kongruenzgebot tolerierbaren Umsatzbeitrag von 30 % überschreitet (der erwartete Umsatzbeitrag auswärtiger Kunden liegt für den Drogeriemarkt gemäß bulwiengesa-Wirkungsanalyse bei etwa 20 %), müsste der gesamte Mehrumsatz eines erweiterten Aldi-Marktes mit auswärtigen Kunden erwirtschaftet werden und*

*diese zusätzlichen auswärtigen Kunden vollständig auch im Drogeriemarkt einkaufen, Eine derartige Entwicklung ist unrealistisch und nicht zu erwarten.*

*Die Erweiterung des Aldi-Marktes hätte keinen nennenswerten Effekt auf das Ergebnis der Wirkungsanalyse zum Drogeriemarkt. Ihre marktanalytische Unterstellung ist insofern weder grundsätzlich geboten, noch ist sie im vorliegenden Falle als möglicherweise ergebnisrelevanter Effekt für den Drogeriemarkt zu beachten.*

Das mit dem LROP zum 1. Februar 2017 in Kraft getretene Kongruenzgebot ist bereits im Vorwege geprüft worden und wird durch den geplanten Drogeriemarkt nicht verletzt. In der Wirkungsanalyse heißt es hierzu:

*Das Kongruenzgebot ist im Frühjahr 2016 bereits operationalisierbar, da bei als Grundzentrum ausgewiesenen Einheitsgemeinden regelmäßig das Gemeindegebiet als Verflechtungs- bzw. Kongruenzraum heranzuziehen ist. Im LROP heißt es dazu:*

*"In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich des Gemeinde- oder Stadtgebietes als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral)".*

*Rund 80 % des Zielumsatzes des Vorhabens stammen aus dem Gemeindegebiet Langwedel. Damit werden die Vorgaben des Kongruenzgebotes, welches im Sinne einer nicht mehr als unwesentlichen Überschreitung des Kongruenzraumes bis 30 % externer Umsätze toleriert, eingehalten.*

*Es kann ausgeschlossen werden, dass der auf 1000 qm (1.200 qm) erweiterte benachbarte Aldi-Markt hierauf einen messbaren Einfluss hätte.*

*Das Einzugsgebiet des neuen Einkaufsbereiches ist somit insgesamt recht deutlich umrissen und bestimmt insoweit die Tragfähigkeit des geplanten Drogeriemarktes. Wenngleich die erwartete Auslastung zunächst deutlich unterdurchschnittlich ausfällt, besteht durch das anhaltende Nachfragewachstum gleichwohl eine gute Perspektive für eine steigende Umsatzentwicklung, so dass eine mäßige Aufstockung der zunächst geplanten Verkaufsfläche von 750 auf rund 800 qm ausreichend tragfähig und somit auch ausreichend nachhaltig erscheint. Es liegt im Interesse der Gemeinde Langwedel, ihr Ortszentrum unter Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben des LROP Kap.*

*2.3 so attraktiv und leistungsfähig wie möglich aufzustellen. Die Zielprüfung in der projektbegleitenden Wirkungsanalyse ergibt, dass auch nach der vorgesehenen Flächenaufstockung von 750 qm VKF auf rd. 800 qm keine Verletzung raumordnerischer Vorgaben droht. Insoweit besteht für die Gemeinde Langwedel kein Anlass, das Vorhaben einer unnötigen Flächenbeschränkung auf die ursprünglich vorgesehene Verkaufsfläche von 750 qm zu unterziehen.*

Zitat:

Diese aktualisierte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse kommt auch zu folgenden Ergebnissen:

- Dem Flecken Langwedel ist gemäß RROP für den LK Verden eine grundzentrale Versorgungsfunktion zugeschrieben. Demzufolge obliegt ihm primär die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen ("Periodischen") Bedarfs.

Zu diesen Versorgungseinrichtungen zählt grundsätzlich auch ein Drogeriemarkt, dessen Kernsortiment zu rund 80-90 % dieser Warengruppe zuzuordnen ist.

Die angestrebte Dimensionierung bewegt sich im Rahmen des üblichen Flächenbedarfs für Drogeriemarkt-Neuentwicklungen.

Langwedel ist nicht Mitglied im regionalen Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e. V. und insofern auch nicht im regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept berücksichtigt. Die zentralen Versorgungsbereiche der Mitgliedsgemeinden sind darin bestimmt und werden in das derzeit in Neuaufstellung befindliche RROP für den LK Verden übernommen.

Das RROP weist insofern selektiv nur zentrale Versorgungsbereiche für die Mitgliedskommunen des Kommunalverbands aus. Dies bedeutet nicht, dass in nicht teilnehmenden Kommunen nicht faktische zentrale Versorgungsbereiche vorhanden sein können. Diese Voraussetzung trifft auf Langwedel zu.

Der Flecken Langwedel verfügt begleitend zur Ortsdurchfahrt der L 158 Große Straße über einen faktischen zentralen Versorgungsbereich, dem auch das Planvorhaben zuzuordnen ist.

Der grundzentrale Kongruenzraum für Langwedel nicht überschritten wird bzw. dass die erwarteten Streuumsätze von außerhalb der Gemeinde Langwedel eine tolerierte Größenordnung von 30 % des gesamten Zielumsatzes nicht überschreiten. Berechnet ist etwa ein 20 %iger Umsatzanteil mit auswärtigen Kunden, vorwiegend aus der Nachbargemeinde Verden. Eine Erweiterung um 49 qm VKF hat keinen wesentlichen Einfluss auf Sortimentsgestaltung und Gesamtattraktivität und birgt insoweit nicht die Gefahr einer signifikanten Ausdehnung der Reichweite. Es kann ausgeschlossen werden, dass sich die voraussichtliche Kundensichtung dadurch derart ändert, dass der Anteil auswärtiger Kunden signifikant steigt oder gar die 30 %-Schwelle überschreitet.

- Das Einzugsgebiet des Standortes umfasst neben der Einheitsgemeinde Langwedel mit rund 14.300 Einwohnern auch die südlich angrenzende Mitgliedsgemeinde Blender (Samtgemeinde Thedinghausen, knapp 2.900 Einwohner) sowie die exponierte Ortschaft Eissel (rund 200 Einwohner), die statistisch dem Stadtteil Dauelsen der benachbarten Kreisstadt Verden zugeordnet ist. Für einen Drogeriemarkt der vorgese-



nenen Dimensionierung ist dieses Einzugsgebiet mit insgesamt rund 17.400 Einwohnern noch ausreichend tragfähig und entspricht unter Berücksichtigung des umgebenden Wettbewerbs in etwa den Mindestanforderungen an das ansprechbare Einwohnerpotenzial.

- Bei knapp stabiler Einwohnerplattform (leichter Rückgang im Rahmen 0 bis -0,2 % p. a.) verläuft die Nachfrageentwicklung in Folge stetig leicht zunehmender Pro-Kopf-Ausgaben für "Periodischen Bedarf" insgesamt leicht zunehmend. Mit Steigerungsraten von etwa +1 % p. a. ist zu rechnen. Gegenüber der vorangegangenen Wirkungsanalyse konnte diese Prognose um einen halben Prozentpunkt heraufgesetzt werden. Die tatsächliche Entwicklung in den vorangegangenen drei Jahren verlief mit etwa +2 % p. a. sogar noch positiver; insofern ist die Annahme durchaus zurückhaltend.
- Für den Drogeriemarkt ist bei ambitionierter Kaufkraftbindung, einzugsgebietsbedingt jedoch zunächst unterdurchschnittlicher Auslastung (etwa 3.870 Euro/qm VKF) ein Zielumsatz von rund 2,9 Mio. Euro zu erwarten. Er liegt rund 20 % höher als 2013/2014 ermittelt. Davon entfallen etwa 2,5 Mio. auf das Kernsortiment "Periodischer Bedarf". Rund 0,4 Mio. Euro würden branchentypisch für Rand- und Aktionssortimente (Schreibwaren, Spielwaren, Haushaltswaren, Zoo- und Gartenbedarf, Festtagsartikel) umgesetzt.
- Synergieeffekte, die für die Verbundpartner am Projektstandort umsatz erhöhend wirken, sind in der Wirkungsanalyse berücksichtigt und mit internen Verdrängungseffekten v. a. zwischen dem Drogeriemarkt und dem benachbarten Edeka-Vollsortimenter verrechnet. Insgesamt werden somit im Kernsortiment "Periodischer Bedarf" knapp 2,8 Mio. Euro außerhalb des Ortszentrums Langwedel verdrängungswirksam im Rahmen der Wirkungsanalyse ermittelten Verdrängungswirkungen bleiben mit <1 bis -2 % im überörtlichen Kontext in einem niedrigen Rahmen und können bereits kurzfristig durch Nachfragewachstum kompensiert werden. An keinem der relevanten überörtlichen Wettbewerbsstandorte ist mit mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu rechnen. Marktaustritte, Funktionsverluste oder gar einsetzende Standorterosionen zentraler Angebotsbereiche oder zentraler Orte können ausgeschlossen werden, ebenso das Risiko einer Ausdünnung des wohnortnahen Nahversorgungsnetzes.
- Innerhalb der Gemeinde Langwedel wird wie auch bereits 2013/2014 ermittelt, dem wettbewerbsanfälligen Vollsortimenter im Ortsteil Etelsen ein mäßiger Umsatzanteil von rund -5 bis -6 % entzogen. Auf Sicht ist in Etelsen mit der Notwendigkeit einer Neuaufstellung oder zumindest durchgreifenden Modernisierung der dortigen Nahversorgung zu rechnen.

Eine ausreichende Tragfähigkeit hierfür bleibt in Etelsen auch künftig gewahrt, zumal das direkt benachbarte Cluvenhagen die Tragfähigkeit der aus Etelsen ansprechbaren Nachfrageplattform verstärkt.

Der zentrale Versorgungsbereich in Langwedel und somit die gesamte zentralörtliche Versorgungsfunktion werden durch das Vorhaben erheblich gestärkt und eine Angebotslücke im Nahversorgungsnetz geschlossen. Die Ergänzungen vom Sommer 2016 kommen trotz der notwendigen Vertiefungen zum gleichen Ergebnis.

Bezugnehmend auf die Stellungnahmen der Stadt Verden vom 10.5.2017 lässt sich ergänzend feststellen.

Die Abgrenzung des standort- und vorhabenrelevanten Einzugsgebietes ist in Kap. 3 der bulwiengesa-Wirkungsanalyse erläutert. Sie folgt verkehrlichen, topografischen und letztlich wettbewerblichen Aspekten. Gleichrangige bzw. durch die Anwesenheit von größeren Verbrauchermärkten auch überlegene Standorte sind nach Osten Kaufland in Verden-Dauelsen und die Verdener Innenstadt u. a. mit dem vorgelagerten E-Center am Holzmarkt und dem nahegelegenen Verbundstandort Lidl/dm Drogeriemarkt (zzgl. weitere Fachmärkte) am Johanniswall.

Gemessen an 10-Minuten-Anfahrtsisochronen für Pkw (üblicherweise noch akzeptiert für Käufe der Nahversorgung) überschneiden sich die Reichweiten des Ortszentrums Langwedel und des Lagebereiches Holzmarkt etwa im Stadtteil Dauelsen. Die Sogwirkung und Zentralität der Verdener Innenstadt nebst der vorgelagerten Betriebstypen Verbrauchermarkt/Discounter/ Drogeriemarkt ist jedoch höher einzuschätzen als die der Ortslage Langwedel. Hinzu kommt, dass im Verdener Stadtgebiet nördlich der Innenstadt entlang der Achse der B 215 beachtliche und zudem moderne Eigenversorgung (Nahversorgungsstandort "Grüner Jäger", Kaufland-Verbrauchermarkt in Dauelsen) etabliert ist, welche generell die Notwendigkeit einer Auswärtsorientierung der dort wohnenden Haushalte bereits limitiert.

Für werktägliche Vor- und Nachmittage beträgt die Pkw-Fahrtzeit zwischen der Gabelung B 215/Achimer Straße in Dauelsen in das Ortszentrum Langwedel und zum Standort E-Center am Holzmarkt bzw. dm am Johanniswall jeweils 5 - 6 bzw. 6 - 7 Minuten. Demzufolge sind die Zeitvorteile eines alternativen Einkaufs in Langwedel vs. am Verdener Innenstadtrand graduell und auf die Hauptverkehrszeiten beschränkt.

Gleichwohl trägt das bulwiengesa-Gutachten mit einer erhöhten externen Zuflussquote von 12 % mit Kunden außerhalb des Einzugsgebietes (Kunden aus Verden-Eissel sind bereits im EZG enthalten) dem Umstand einer nennenswerten Ausstrahlung in das nordwestliche Stadtgebiet Verdens ausreichend Rechnung.

Ebenfalls geht simuliert die Marktverteilungsrechnung, dass 2/3 aller externen Zuflüsse zum Drogeriemarkt der Verdener Innenstadt entzogen werden (vgl. im Detail miteinander die Kaufkraftstrom-Modellrechnungen "Ausgangslage" und "Prognose", jeweils Zeile "Stadt Verden, ZVB Innenstadt", Spalte "Umsatz mit externen Kunden", bulwiengesa-Gutachten Seiten 24 und 33). Damit sind die Verdrängungseffekte, die durch eine Umlenkung Verdener Streukunden an ihren Heimatstandorten ausgelöst werden, angemessen berücksichtigt. Hinzu kommen Umverteilungseffekte durch Kunden, welche der Umland-Marktzone 3 zugerechnet werden, darunter auch Einwohner des Verdener Ortsteils Eissel. Die Eröffnung des verlagerten Edeka-Marktes ist von Beginn an ausdrücklich in der bulwiengesa Wirkungsanalyse marktanalytisch berücksichtigt, indem sein Markteintritt bereits für die Ausgangslage unterstellt ist. Lediglich die Diktion ist im ergänzten Gutachten, welches nach dessen Eröffnung vorgelegt worden ist, bewusst nicht geändert worden, um nicht den irreführenden Eindruck zu erwecken, dass die Gutachtenergänzung auch mit einer Aktualisierung der Marktdaten verbunden sei.

Infolgedessen ist auch der im freigezogenen Edeka-Altobjekt im Sommer 2016 eröffnete Sonderpostenmarkt nicht berücksichtigt, denn diese Nachnutzung war im Früh-

jahr 2016 noch nicht gesichert. Dieser ist hier jedoch nicht ergebnisrelevant, weil dort Drogerieartikel nur auf einer kleinen Teilfläche als Nebensortiment mit geringem Umsatzvolumen angeboten werden und eine vollständige Neuberechnung daher nicht erforderlich ist.

Die Kopplungseffekte des Standortes und die mit dem Hinzutreten des Drogeriemarktes auch für die übrigen Betreiber (Edeka und Aldi) auftretenden Synergieeffekte sind im Gutachten ausdrücklich berücksichtigt. So überwiegen bei Aldi grundsätzlich die positiven Effekte des Drogeriemarktes: bei Edeka werden Verdrängungseffekte (Umsatzabgaben bereits vorhandener Nahbereichskunden an den Drogeriemarkt) durch Umsätze neugewonnener Kunden aus den Randbereichen des Einzugsgebietes sowie mit zusätzlichen Streukunden ausgeglichen. Der für den Drogeriemarkt angesetzte externe Umsatzanteil ist mit etwa 12 % nahezu doppelt so hoch, als zuvor für den übrigen Langwedeler Ortskern angenommen (6,7 % Umsatzanteil mit externen Kunden).

Die Zonen 1-2c bilden das Gemeindegebiet Langwedel und ermöglichen auf diese Weise zusammenfassende Aussagen zur gesamten Gemeinde. Um diese nicht zu verwässern, sind überörtliche Bestandteile des Einzugsgebietes in der Marktzone 3 zusammengefasst, Hierzu zählt auch die Ortschaft Eissel mit rd. 200 Einwohnern, Die Zuordnung zur Marktzone 3 ist nicht gleichzusetzen mit der Annahme, dass Eissel Bestandteil einer nur schwach auf Langwedel orientierten Randzone sei. Eissel ist im Gegenteil durch die räumliche Nähe sowie eine direkte Verkehrsanbindung in etwa vergleichbarer Intensität auf den Ortskern Langwedel orientiert, wie weitere abgesetzt gelegene Langwedeler Ortsteile auch.

Der Vorhabenstandort ist Bestandteil des einzigen "Zentralen Versorgungsbereiches" in Langwedel, ferner kann ausgeschlossen werden, dass von einer 100qm-Fläche auch unter Berücksichtigung von Synergieeffekten mit den umgebenden Nutzungen raumbedeutende Auswirkungen ausgehen können. Daher besteht hinsichtlich zulässiger Sortimente kein Regelungsbedarf für diese Fläche.

### **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

Um eine optimale Ausnutzung der Flächen zu gewährleisten und die aus städtebaulichen Gründen angestrebte Verdichtung zu erreichen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 als Höchstwert festgesetzt. Dies ist zukünftig erforderlich, weil der Flächenbedarf u.a. für verkehrliche Anlagen wie Zufahrten, Rangier- und Parkflächen relativ groß sein wird. Die Höchstgrenze nach § 17 BauNVO von 0,6 plus 50 % Überschreitung bis maximal 0,8 gem. § 19 (4) BauNVO wird damit maximal in Anspruch genommen. Gravierende städtebauliche Auswirkungen sind im Plangebiet dadurch jedoch nicht zu erwarten. Die schon erwähnte angestrebte städtebauliche Verdichtung wird dadurch unterstützt.

Da das östlich und südlich umgebende städtebauliche Umfeld ebenfalls durch z. B. großflächige Gebäude mit KFZ-Stellplatzanlagen geprägt ist und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen, sprechen keine städtebaulichen und planungsrechtlichen Gründe dagegen. Schutzabstände zum Grundwasser sind einzuhalten, ebenso

wird in diesem Zusammenhang auf die Notwendigkeit der Einhaltung der TA Lärm verwiesen. Entsprechende Nachweise werden oder wurden im weiteren Genehmigungsverfahren geführt.

#### **8.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Bauweise

Für das SO-Gebiet wird als zulässige Bauweise eine abweichende Bauweise fest. Sie entspricht den Festsetzungen der offenen Bauweise mit der Änderung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sein sollen. Damit wird die Möglichkeit gegeben, auch flächenintensive großflächigere Nutzungen zu ermöglichen. Eine unzumutbare zusätzliche Belastung des Ortsbildes wird nicht erfolgen, da im Umfeld mehrere vergleichbare Gebäudekubaturen vorhanden sind.

#### **8.5 Verkehrsflächen/Verkehre**

Das Plangebiet wird über die Große Straße (L158) an das Gemeindestraßennetz angebunden.

Innerhalb des Plangebietes werden die Zufahrten, Park- und Gehflächen sowie sonstige befestigte Flächen in noch zu bestimmender Art befestigt.

Die jetzige Zufahrt zum Schulzentrum, die auch von ÖPNV –Verkehren genutzt wird, wird in westlicher Richtung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 93 verlegt. Die Breite der Zufahrt wird auf 4,50 m vergrößert, um einen besseren Verkehrsfluss zu gewährleisten.

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen und der dadurch bereits vorhandenen Verkehre wird es zu einer als tolerierbar zu bezeichnenden Zunahme der Verkehrszahlen kommen.

#### **8.6 Verkehrstechnische Untersuchung**

Hinweis: Die Verkaufsfläche ist auf 799 m<sup>2</sup> reduziert worden. Die unten gemachten Aussagen behalten aufgrund der nur geringfügig geänderten Zahlen/Belastungen ihre Gültigkeit.

Die Ingenieurgemeinschaft Dr. Ing. Schubert hat ergänzend zu dem ursprünglichen Gutachten aus 2014 eine neue Stellungnahme zu den geplanten Erweiterungen abgegeben.

Zitat Anfang

Als Erweiterung des Einkaufszentrums „Am Goldbach“ in der Gemeinde Flecken Langwedel ist nordwestlich des bestehenden Aldi-Marktes der Neubau eines Rossmann-Marktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 810 m<sup>2</sup> geplant. Der östlich des Aldi-Marktes entstandene Edeka-Markt wurde im Mai 2016 eröffnet. Der Drogerie-Markt soll, wie die beiden anderen Märkte, an die Große Straße (L 158) angebunden werden. Hierzu sind drei Varianten zu untersuchen:

A - Ein- und Ausfahrt gemäß der Bauvoranfrage, d.h. der Rossmann-Markt erhält eine eigene Zufahrt an der Großen Straße, und die Parkplätze werden getrennt.

B - Ein- und Ausfahrt über den Parkplatz Aldi/Edeka und die neue Zufahrt, wozu eine Vereinbarung mit Edeka und Aldi getroffen werden müsste. Hier ist zu beurteilen, ob der Aufstellbereich an der Zufahrt Aldi/Edeka noch ausreichen würde und ob bei der neuen Zufahrt am Rossmann-Markt Maßnahmen für Linksabbieger erforderlich sind.

C - Eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt für Aldi, Edeka und Rossmann.



Anbindungsvariante A

(Quelle: Döpker Projektgesellschaft)

➡ mögliche Anbindung



Anbindungsvariante B

(Quelle: Döpker Projektgesellschaft)

➡ mögliche Anbindungen

Zusammenfassend wird die Planung als unkritisch beurteilt.



Ausgehend von den Planungen für den Neubau eines Rossmann-Marktes als Erweiterung des Einkaufszentrums an der Großen Straße (L 158) in der Gemeinde Flecken Langwedel sind die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens untersucht worden. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde ermittelt und die Verkehrsbelastungen in den Anschlussknoten für drei Anbindungsvarianten an die Große Straße bestimmt.

Die Leistungsfähigkeitsüberprüfung für die jeweiligen Anschlussknoten zeigt, dass der zusätzliche Verkehr mit guter Verkehrsqualität abgewickelt werden kann. Durch die Wahl der Ansätze (z. B. Vernachlässigung von Verbund- und Mitnahmeeffekten) sind zudem Reserven bei den maßgebenden Verkehrsbelastungen vorhanden.

Wenn der gesamte Neuverkehr über eine zweite Zufahrt zum Rossmann-Markt abgewickelt wird, ist die Aufstellfläche für Linksabbieger im bestehenden Knoten ausreichend lang.

Es wird daher empfohlen, den Rossmann-Parkplatz über eine neue Zufahrt an die Große Straße (L 158) anzubinden. Bauliche Maßnahmen im Zuge der Landesstraße zur Führung der Linksabbieger sind nicht erforderlich. Gegenseitige Beeinflussungen der beiden Zufahrten, insbesondere durch einen Rückstau der zum Drogerie-Markt links abbiegenden Fahrzeuge sind aufgrund des Abstands von etwa 50 m und der insgesamt nicht allzu hohen Verkehrsbelastungen nicht zu erwarten.

Um die notwendigen Abstände (mind. 50 m), wie in der Untersuchung festgestellt, zwischen den beiden Zufahrten auf die L158 planungsrechtlich sicherzustellen, werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt bzw. ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt.

In der 2. Ergänzung der Untersuchung wurde das Gefährdungspotenzial einer weiteren Ein- und Ausfahrt auf die L158 untersucht. Als Ergebnis wird kein über das übliche und zumutbare Maß hinaus gehendes Gefährdungspotenzial erwartet.

Zitat:

- Grundsätzlich stellt jede Grundstückszufahrt an einer öffentlichen Straße ein "Gefährdungspotenzial" für die Fußgänger und Radfahrer im Längsverkehr dar. Dies ist jedoch innerorts eine übliche und häufige Situation.
- Die Gefährdung der Fußgänger geht einerseits von ein- und abbiegenden Fahrzeugen (Kfz, Fahrräder) aus; andererseits ist mangelnde Aufmerksamkeit insbesondere der Schulkinder und älterer Mitbürger als Risikofaktor anzusehen.
- Schülerverkehr „im Pulk“ zur Oberschule Am Goldbach und zur GS Langwedel findet hauptsächlich morgens statt. Die überwiegende Mehrheit der Oberschüler/innen (Klassenstufe 5 bis 10, ca. 270 Schüler/innen) kommt zwischen 7.45 und 8.20 Uhr mit insgesamt vier Busfahrten. Dazu ist mit etwa 70 Radfahrer/innen aus dem Bereich Langwedel und Daverden zu rechnen.
- Der Schülerverkehr zur Grundschule findet zu geringeren Teilen mit Kleinbussen und per Fahrrad (ca. 30) statt. Zudem ist auch ein Anteil am Schülerverkehr im „Eltern-Bringdienst“ zu berücksichtigen.
- Da der EDEKA-Verbrauchermarkt des Einkaufszentrums bereits um 6.45 Uhr morgens öffnet, ist zu dieser Zeit ein sehr geringes Gefährdungspotenzial zu verzeichnen.

nen. Zum Schulschluss zur Mittagszeit finden die Rückfahrten im Schülerverkehr (insgesamt 4 bis 6 Busse sowie Kleinbusse) zwischen 12.25 und 13.10 Uhr statt. Pulkartig verlaufende Schülerverkehre lösen sich erfahrungsgemäß in kurzer Zeit auf.

- Der Kundenverkehr zur Mittagszeit ist relativ gering, so dass auch hier nicht von einem erhöhten Gefährdungspotenzial auszugehen ist. Das höchste Aufkommen im Kundenverkehr ist nachmittags zwischen ca. 16.30 und 18.30 Uhr zu verzeichnen.
- Aufgrund der Lage des Schulzentrums im Ortsgebiet von Langwedel/Daverden kann davon ausgegangen werden, dass die zu Fuß gehenden und Rad fahrenden Schüler/innen etwa gleichmäßig aus den westlichen und den östlichen Wohngebieten kommen, wovon lediglich Letztere potenziell den Gehweg entlang des Einkaufszentrums benutzen würden oder den Gehweg auf der Nordseite, um die Hauptstraße am signalisierten Überweg an der Kreuzung mit der Suhrfeldstraße und der Straße Im Sande gesichert zu überqueren.
- Zur Erhöhung der Aufmerksamkeit sowohl der Fußgänger/innen und Radfahrer/innen als auch der Autofahrer/innen sollte der Gehweg im Bereich der Zufahrt zum Drogeriemarkt mit einem kontrastfarbigen Pflaster befestigt werden. Eine Hinweisbeschilderung für ausfahrende Fahrzeuge auf "kreuzende" bevorrechtigte Fußgänger/Radfahrer sollte zusätzlich aufgestellt werden. Nicht zuletzt sind ausreichende Sichtfelder in allen Richtungen freizuhalten.

Zitat Ende

Dem wird in der vorliegenden Planung gefolgt.

Die von der niedersächs. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr am 11.07.2016 vorgetragenen Bedenken wurden am 22.08.2016 in einem Vor-Ort-Termin weitergehend erläutert.

Eine abschließende einvernehmliche Lösung für die Anlegung einer neuen Grundstückszufahrt für den Fachmarkt *wurde* unter Beteiligung der Fachplaner und der Landesstraßenbehörde erarbeitet. Der Anlegung der neuen Zufahrt wurde zugestimmt. Es erfolgt zusätzlich eine Verbindung für PKW zwischen den Parkplätzen von Rossmann und dem benachbarten Aldi - Markt.

Der Anregung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, im Einmündungsbereich der neuen Grundstückszu- und -ausfahrt Sichtdreiecke festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Es handelt sich hierbei um eine private Ausfahrt zu einer klassifizierten Straße innerhalb der Ortsdurchfahrt und nicht um einen Knotenpunkt von Straßen. Die RAST 06 findet lediglich bei der Anlage von Straßen Anwendung. Die Einhaltung eines Sichtdreiecks wird im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr geprüft.

## 8.7 ÖPNV

Das Plangebiet ist über die direkt westlich gelegene Haltestelle „Daverden Schule“ an den ÖPNV angebunden (Linie 740). Der DB Haltepunkt ist ca. 900 m entfernt.

Eine Umgestaltung wird aufgrund der Nähe der Wohngebiete zu den Märkten und dem vorherrschenden Einkaufsverhalten nicht angestrebt.

Die Busanbindung und Wendemöglichkeit der an der Oberschule verkehrenden Schulbuslinien wird durch die Neuanlage einer Abfahrt ermöglicht. Diese Fläche ist im Plangebiet als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## **8.8 Schalltechnische Untersuchung**

Die schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines Rossmann-Drogeriemarktes in 27299 Langwedel, Hauptstr.1 von der WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau von März 2016 kommt zu folgendem Ergebnis.

Die Untersuchung hat ergeben, dass die für den Betrieb des Drogeriemarktes ermittelten Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm an den von den Geräuschen am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohn- und Bürogebäude) tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) um mindestens 6 dB(A) unterschreiten (siehe Kapitel 7.1, Tabelle 2). Im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) gehen von dem geplanten Drogeriemarkt keine Geräuschemissionen aus.

An den Immissionsorten ist der von dem Betrieb des Drogeriemarktes verursachte Immissionsbeitrag daher mit Verweis auf Nr. 4.2 in Verbindung mit Nr. 3.2.1 der TA Lärm aufgrund der Richtwertunterschreitung um mindestens 6 dB(A) als nicht relevant anzusehen. Eine Ermittlung der Lärmvorbelastung durch andere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, ist somit nicht erforderlich.

Überschreitungen der nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Die schalltechnischen Berechnungen für die Plansituation nach Vergrößerung der Verkaufsflächen der Einzelhandelsnutzungen haben ergeben, dass die für den Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) prognostizierten Beurteilungspegel der Zusatzbelastung die in der Nachbarschaft gem. Nr. 6.1 der TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte bzw. die gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte um mindestens 1 dB(A) unterschreiten.

## **9. ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DER UVP - PFLICHT**

Allgemeine Vorprüfung der UVP -Pflicht

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Denn:

- Auf Grund seiner Größe und Lage im Gemeindegebiet erfüllt das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Das bereits anthropogen überformte Plangebiet liegt in einem bestehenden Einzelhandelsgebiet im zentralen Bereich und soll städtebaulich nachverdichtet werden. Damit dient der B-Plan einer Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die durch den Bebauungsplan im Sondergebiet festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

- Da das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegt, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b benannten Schutzgüter – also für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Allerdings ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt (so § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Das ist nicht nur der Fall, wenn das Vorhaben in Spalte 1 der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt ist; die Pflicht zur Durchführung eines solchen Verfahrens kann auch das Ergebnis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls sein. Eine solche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist bei dem hier vorliegenden Planvorhaben nicht erforderlich.

Die Erforderlichkeit der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung ergäbe sich aus Anlage 1 Ziffern 18.6.2 und 18.8 zum UVPG. Nach Nr. 18.8 in Verbindung mit Nrn. 18.6.2 der Anlage 1 Spalte 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist beim Bau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ab einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe von § 3c Satz 1 UVPG vorzunehmen.

Dieser Wert wird mit den geplanten Verkaufsflächen nicht erreicht. Im östlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 91 „Einkaufszentrum am Goldbach“ wurde zudem im Aufstellungsverfahren eine allgemeine Vorprüfung gem. § 3c UVPG durchgeführt und eine UVPG –Pflicht verneint.

## **10. NATUR UND LANDSCHAFT**

Bei dem Planbereich handelt es sich um innerörtliche Flächen, die als artenarme Grünfläche und als Verkehrsfläche genutzt werden.

Mit der nun vorgenommenen Aufstellung werden weitere Grünflächen durch die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen und Verlauf der Verkehrsflächen versiegelt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gelten in dem Fall, dass in einem Bebauungsplan weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche festgesetzt werden, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung bzw. der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **10.1 Artenschutz**

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandergesetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote.

Unter Berücksichtigung von Beschränkungen bei Gehölzentfernung im Gebiet („Zur Vermeidung von baubedingten Betroffenheiten im Rahmen der Baufeldfreimachung sollte die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutrevierbesetzung erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 01. September und dem 28. Februar durchgeführt werden. Die Baufeldfreimachung in einem abweichenden Zeitraum (Anfang März bis Ende August) ist nur möglich, wenn vorher ein Gutachter bei einer Überprüfung der Vegetationsbestände festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass die Fläche nicht als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt wird“) und dessen Umgebung sind keine weiteren Anforderungen zum speziellen Artenschutz zu erwarten und es liegen keine artenschutzrechtlichen Vorgaben vor, die die Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern. Vorgezogene Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung sind daher nicht erforderlich.

## **11. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG**

Die Versorgung mit Wasser, Energie sowie Kommunikationsmedien erfolgt durch Ausweitung vorhandener Netze der Versorgungsträger, diese sind ggf. anzupassen. Der Brandgrundschutz des Gebietes ist über das vorhandene Leitungsnetz abgesichert.

Regenwasserentsorgung

50 % des Dachflächenwassers mit einer Drosselqualität von 5,1 l/s als Notüberlauf nach entsprechender wasserwirtschaftlicher Berechnung und Genehmigung in den gemeindlichen Regenwasserkanal der Oberschule eingeleitet.

Das übrige Dachflächenwasser und das auf dem privaten Grundstück anfallende Regenwasser wird an die Entwässerungseinrichtung mit geplanten Sickermulden angeschlossen. Die technischen Nachweise sind gem. städtebaulichem Vertrag zwischen Kommune und Investor zu führen.

Notwendige Anträge werden zeitnah gestellt.

## **12. ALTLASTEN**

Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

Bei der Untersuchung im Rahmen der Aufstellung zum B-Plan Nr. 91 wurde keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes festgestellt.



## 13. STÄDTEBAULICHE WERTE

### 13.1 Flächenbilanz

Nr.	Bezeichnung der Fläche	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
<b>A</b>	<b>Bisherige Nutzung</b>		
A.1	Siedlungsgrün	3.358	69
A.2	Verkehrsfläche	1.477	31
<b>A.3</b>	<b>Summe</b>	<b>4.835</b>	<b>100</b>
<b>B</b>	<b>Geplante Nutzung</b>		
B.1	SO - Gebiet	2.930	61
B.2	Verkehrsfläche	1.842	38
B.3	Grünfläche	63	1
<b>B.3</b>	<b>Summe</b>	<b>4.835</b>	<b>100</b>

### 13.2 Einwohnerzuwächse

Im Plangebiet werden keine Einwohnerzuwächse erfolgen.

## 14. ABWÄGUNGSERGEBNISSE

### 14.1 Ergebnis der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

#### 1. Stellungnahme des Landkreises Verden vom 08.05.2017

- Der Anregung, in der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse der Bulwiengesa AG die planungsrechtlich zulässige Verkaufsfläche des Aldi-Marktes zu berücksichtigen, wurde nicht gefolgt.
- Der Anregung, in der Begründung die Aussagen zur raumordnerischen Prüfung des Landkreises zu streichen, wurde gefolgt. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.
- Der Anregung, in der Begründung die Angaben zum geltenden Landesraumordnungsprogramm und zum Regionalen Raumordnungsprogramm zu korrigieren, wurde gefolgt. Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet.
- Der Anregung, die Erhöhung der ursprünglichen Verkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup> auf 799 m<sup>2</sup> konkreter zu begründen, wurde gefolgt. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt

#### 2. Stellungnahme der Industrie und Handelskammer Stade vom 11.05.2017

- Der Anregung, die textliche Festsetzung Nr. 1 dahingehend zu korrigieren, dass innerhalb der zusätzlich geplanten 100 m<sup>2</sup> Ver-

kaufsfläche nur „Büro- und Dienstleistungsnutzung“ zulässig ist, wurde nicht gefolgt.

- Der Hinweis auf die zukünftige Berücksichtigung des Sonderpostenmarktes wurde zur Kenntnis genommen.

### **3. Stellungnahme der Stadt Verden vom 08.07.2017**

- Der Anregung, die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse der Bulwiengesa AG hinsichtlich der Zuordnung der Einzugsbereiche, der Nachfolgenutzung des ehemaligen Edeka-Marktes und zum Koppelungseffekt des Standortes zu überarbeiten, wurde nicht gefolgt.
- Der Anregung, die Nutzung der zusätzlich geplanten 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche konkreter zu regeln, wurde nicht gefolgt.
- Der Anregung, in der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse der Bulwiengesa AG die planungsrechtlich zulässige Verkaufsfläche des Aldi-Marktes zu berücksichtigen, wurde nicht gefolgt.

### **4. Stellungnahme von Holger Thöle vom 10.05.2017**

- Die Hinweise auf redaktionelle Unstimmigkeiten in der Begründung und in der verkehrstechnischen Untersuchung wurden zur Kenntnis genommen und teilweise berichtigt.
- Der Anregung, die verkehrstechnische Untersuchung zu überarbeiten, wurde nicht gefolgt.

## **14.2 Ergebnis der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

### **1. Stellungnahme des Landkreises Verden vom 11.07.2016**

- Der Anregung, die Aussagen zum Artenschutz zur „Berücksichtigung von Beschränkungen bei Gehölzentfernung“ in der Begründung zu konkretisieren wurde gefolgt, siehe Hinweise im Rechtsplan und Punkt 14 der Begründung
- Der Anregung im Plangebiet städtebauliches Grün, die Gestaltung des Sickerbeckens und der Parkplätze festzusetzen wurde nicht gefolgt, da an der Hauptstraße und dem angrenzenden Parkplatz mehrere großkronige Bäume vorhanden sind. Weitere Anpflanzungen würden die Anzahl der Stellplätze unzumutbar verringern. Die Detailplanung für die Gestaltung des Sickerbeckens ist noch nicht abgeschlossen.
- Der Anregung einen deutlichen Hinweis auf die Teilaufhebung des B-Plan Nr. 91 „Einkaufszentrum Am Goldbach“ aufzunehmen wird gefolgt, siehe Hinweise im Rechtsplan und Punkt 7.1 der Begründung
- Der Hinweis auf die Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung wird zur Kenntnis genommen, siehe Punkt 9 der Begründung

### **2. Stellungnahme der nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 11.07.2016**

- Die Bedenken gegen die Anlegung einer neuen Grundstückszufahrt werden im weiteren Verfahren einvernehmlich geklärt, siehe Punkt 8.6 der Begründung.

- Der Hinweis auf die Anforderungen zur Anlage der neuen Busanbindung der Oberschule wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des Rechtsplans wird um die neue Zufahrt erweitert.
  - Der Anregung, einen Sicherheitsaudit für die Busanbindung durchzuführen, wird nicht gefolgt. Eine mögliche Erforderlichkeit wird im Rahmen der Detailplanung eingehend geprüft.
  - Die Anregung im Einmündungsbereich der neuen Busanbindung Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 10m/70m freizuhalten wird gefolgt, siehe Rechtsplan.
  - Die Hinweise, dass eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen und dass Brauch- und Oberflächenwasser nicht der Landesstraße zugeführt werden darf, werden zur Kenntnis genommen, siehe Hinweise im Rechtsplan und unter Punkt 14 der Begründung.
- 3. Stellungnahme der Industrie und Handelskammer Stade vom 07.07.2016**
- Der Hinweis auf die Nachnutzung des ehemaligen Edeka-Standortes und zur Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes werden zur Kenntnis genommen, der Hinweis auf die Nachnutzung durch einen Sonderpostenmarkt wurde in die Begründung aufgenommen, ein Einzelhandelskonzept wird zurzeit nicht für erforderlich gehalten.
- 5. Stellungnahme der Stadt Verden vom 08.07.2016**
- Der Anregung die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse der Bulwiesengies AG zu überarbeiten wird gefolgt, siehe Punkt 8.2 der Begründung
- 6. Stellungnahme der ZVBN vom 05.07.2016**
- Der Anregung, einen neuen Wendepunkt für die verkehrenden Buslinien zu schaffen, wird gefolgt. Das Plangebiet des B-Plans wird entsprechend um die die zukünftige Busanbindung erweitert, siehe Rechtsplan.
- 7. Stellungnahme der EWE - Netz vom 14.06.2016**
- Der Hinweis auf im Plangebiet vorhandene Versorgungsleitungen wird zur Kenntnis genommen, siehe Punkt 10 der Begründung.
- 8. Stellungnahme der Firma Rossmann vom 26.08.2016**
- Dem Antrag auf Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche um 60 m<sup>2</sup> auf 810 m<sup>2</sup> für den Drogeriefachmarkt wird stattgegeben, siehe Rechtsplan - textliche Festsetzung und Begründung.

### **14.3 Ergebnis der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

#### **1) Landkreis Verden vom 20.12.2016**

- a) Die regionalplanerischen Bedenken gegen die Erhöhung der Verkaufsfläche auf 810 m<sup>2</sup> und der damit verbundenen Anregung, die

Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse der Bulwiengesa AG grundlegend zu überarbeiten, werden dahingehend ausgeräumt, dass die Verkaufsfläche auf max. 799 m<sup>2</sup> reduziert wird. Die textliche Festsetzung wird entsprechend geändert. Die Begründung wird zu den Aussagen zur Stellungnahme der Regionalplanung vom April 2016 überarbeitet.

- b) Der Anregung, die Hinweise zum Artenschutz auf der Plangrundlage und in der Begründung korrekt zu nennen, wird gefolgt. Die Plangrundlage und die Begründung werden korrigiert.
- c) Der Anregung, die Aussagen zur Detailplanung der Oberflächenentwässerung und zur Anlage des Sickerbeckens zu konkretisieren, wird gefolgt. Die Angaben in der Begründung werden ergänzt.
- d) Der Anregung, die Aussagen zur durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls in der Begründung in einem gesonderten Kapitel aufzuführen, wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend geändert.

## **2) Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 14.12.2016**

- a) Der Hinweis, die neu geplante Grundstückszu- und -ausfahrt mit der Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Detail abzustimmen, wird zur Kenntnis genommen.
- b) Der Anregung, im Einmündungsbereich der neuen Grundstückszu- und -ausfahrt Sichtdreiecke zur Landesstraße festzusetzen, wird nicht gefolgt.

## **3) Industrie- und Handelskammer Stade vom 19.12.2016**

Die Hinweise zur Ansiedlung des Drogeriemarktes und auf die Nachnutzung des ehemaligen Edeka-Standortes werden zur Kenntnis genommen.

## **4) Stadt Verden vom 20.12.2016**

Der Anregung, die Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse der Bulwiengesa AG erneut zu überarbeiten, wird gefolgt.

## **5) Weitere Änderungen des Planentwurfs**

Die Schulbusausfahrt wird in einer Breite von 4,50 m festgesetzt. Der Planentwurf wird entsprechend geändert.

# **15. HINWEISE**

Diesem Bebauungsplan Nr.93 liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11. 06. 2013, zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen. auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht

die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Zum Schutz der Umwelt sind folgende Maßnahmen vom Grundstückseigentümer zu beachten:

Es hat eine vollständige Räumung der Baustelle nach Abschluss aller Arbeiten zu erfolgen, um baustellentypische Gefahren und baubedingte Landschaftsbildbeeinträchtigungen zu beseitigen.

Während der Bauphase dürfen die nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift (AW) Baulärm geltenden Richtwerte nicht überschritten werden. Anfallender Aushubboden ist entweder dem Wirtschaftskreislauf zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die ordnungsgemäße Lagerung, Verwendung und Entsorgung boden- und wassergefährdender Stoffe während der Bauarbeiten und während des Betriebes ist sicherzustellen.

Bei der Anlage von Außenbeleuchtungen sind mit Leuchtdioden (Typ warm-weiß) bestückte Lampen zu verwenden. Außerdem sind die Beleuchtungskörper so anzuordnen, dass diese so wenig wie möglich in das Umland strahlen und die Beleuchtung darf nur während der Betriebszeiten eingeschaltet sein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „Fachmarkt Hauptstraße“ überlagert im südwestlichen Bereich des Plangebietes den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 „Einkaufszentrum Am Goldbach“. In diesem Bereich erfolgt eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Einkaufszentrum Am Goldbach“.

Zur Vermeidung von baubedingten Betroffenheiten im Rahmen der Baufeldfreimachung sollte die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutrevierbesetzung erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Die Baufeldfreimachung in einem abweichenden Zeitraum (Anfang März bis Ende September) ist nur möglich, wenn vorher ein Gutachter bei einer Überprüfung der Vegetationsbestände festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass die Fläche nicht als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt wird.

Ein städtebaulicher Vertrag regelt die zeitlichen Vorgaben zur Errichtung des Vorhabens, technische Belange und Kostenübernahmen.

## 16. VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 93 öffentlich in der Zeit vom 22.11.2016 bis zum 22.12.2016 ausgelegen.

Langwedel, den 20.06.2017. ....

Bürgermeister

Die Begründung hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 93 erneut öffentlich in der Zeit vom 11.04.2017 bis zum 11.05.2017 ausgelegen.

Langwedel, den 20.06.2017 ....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat des Flecken Langwedel zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 93 in der Sitzung am 20.06.2017 beschlossen.

Langwedel, den 20.06.2017 ....

Bürgermeister