

# BEGRÜNDUNG

GEMEINDE HAMBÜHREN

ORTSTEIL HAMBÜHREN

BEBAUUNGSPLAN NR. 49 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

„SONDERGEBIET EINZELHANDEL HEHLENBRUCHWEG“

sowie Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 39 „Pflegeeinrichtung B 214 / westlich Hehlenbruchweg“  
und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 21 „Sondergebiet Hehlenbruchweg“ einschließlich der  
1. und 2. Änderung dieses Bebauungsplans



atelier stadt & haus Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbh

atelier stadt & haus  
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbh



**niert.Fehler! Textmarke nicht definiert.Fehler! Textmarke nicht definiert.Fehler! Textmarke nicht definiert.Fehler! Textmarke nicht definiert.**

## **1 Aufstellung des Bebauungsplans**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Zur Sicherung der mit der vorliegenden Bauleitplanung beabsichtigten Einzelhandelsentwicklung im Bereich des Ortsteils Hambühren II, südlich der Nienburger Straße (B 214) hat die Gemeinde Hambühren die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 49 a „Sondergebiet westlich des Hehlenbruchweg“ und Nr. 49 b „Sondergebiet östlich Hehlenbruchweg durch den Verwaltungsausschuss am 02.04.2019 beschlossen.

Mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 + 4 Abs. 1 BauGB hat sich für diese Verfahren gezeigt, dass eine isolierte Betrachtung der Inhalte und Ziele der Planung sowie die Bewertung der Auswirkungen der einzelnen Bebauungspläne einer gesamtheitlichen Betrachtung bei der Planungen nicht gerecht wird. Von daher wurde die Bauleitplanung, in Form der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 49 a+b nicht weiterverfolgt. Stattdessen wurde aufgrund der Lage, der inhaltlichen Zusammenhänge und Abhängigkeiten der Planungen untereinander, die Änderung der Geltungsbereiche und die Vereinigung der beiden Bebauungspläne zu einem Bebauungsplan Nr. 49 „Sondergebiet Einzelhandel Hehlenbruchweg (ehemals Bebauungspläne Nr. 49 a + b „Sondergebiete westlich und östlich Hehlenbruchweg“) beschlossen. Für den Bebauungsplan Nr. 49 „Sondergebiet Einzelhandel Hehlenbruchweg“ wurde als nächster Verfahrensschritt der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 49 „Sondergebiet Einzelhandel Hehlenbruchweg“ gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 und 4 Abs. 1 BauGB und hier vor allem die Stellungnahme des Landkreises Celle, in der die gesamtheitliche Betrachtung sowie planungsgerechte Bewertung der Auswirkungen der Gesamtplanung gefordert wurde.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich befindet sich im Nordosten von Hambühren, südlich der Nienburger Straße, westlich sowie östlich des Hehlenbruchweges.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 49 ist der Darstellung auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

## **2 Planungsvorgaben**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hambühren von 2002 stellt den westlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 49 als „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Pflegeeinrichtung, ergänzt durch eine Grünfläche (Lärmschutzwall)“ gemäß der 2. Änderung, wirksam seit dem 10.11.2009, dar. Hieran anschließend wird der östliche Teilbereich bis zum Hehlenbruchweg als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, ergänzt durch Flächen einer gemischten und gewerblichen Nutzung dargestellt.

Der Bereich, östlich des Hehlenbruchweges wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt.

Mit den derzeitigen Festlegungen des Flächennutzungsplans, einschließlich der für den Bebauungsplan relevanten Änderungen können die Ziele für den westlichen Teil des aufzustellenden Bebauungsplans nicht aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans abgeleitet werden. Die Ziele für den Bereich, östlich des Hehlenbruchweges entsprechen hingegen den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans der Gemeinde Hambühren.

Um eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs gemäß des verabschiedeten Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Hambühren zu gewährleisten und die Versorgung der Bevölkerung zu verbessern, soll daher mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes die Fläche südlich der Nienburger Straße und westlich des Hehlenbruchwegs als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ sowie

untergeordnet für Teilflächen als „gemischte Baufläche“ und Grünfläche (Anbauverbotszone B 214) im Parallelverfahren geändert werden.

## 2.2 Angrenzende Bebauungspläne

Der westliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39, dessen Satzungsbeschluss am 10.11.2009 bekannt gemacht wurde. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Sondergebietes „Pflegeeinrichtung“ und „Grünfläche für Lärmschutzmaßnahmen“ vor. Durch Festsetzung einer Verkehrsfläche, als Zufahrt für Rettungsdienste ist der Anschluss an die Straße „An der Wache“ gesichert.

Für den übrigen Geltungsbereich des Plangebiets besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Allerdings wurde, chronologisch betrachtet, 1991 der Bebauungsplan Nr. 25 „östlich Hehlenbruchweg“ aufgestellt und als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan sieht für die östlich des Hehlenbruchwegs gelegenen Flächen des Bebauungsplans die Festsetzung von Gewerbegebiet vor.

Für die westlich des Hehlenbruchweges gelegenen Flächen wurde der Bebauungsplan Nr. 6, mit Rechtskraft 1996 zur Sicherung von gewerblichen Flächen aufgestellt.

Hierauf folgte für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 25 und den Bebauungsplan Nr. 6 (westlich Hehlenbruchweg) die Neuaufstellung durch den Bebauungsplan Nr. 21. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Sondergebiet Hehlenbruchweg“ wurde im Jahr 1997 beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 war die Teilaufhebung der Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 25 und Nr. 6 verbunden. Für den Bebauungsplan Nr. 21 wurden die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt, die sich auf das Maß der baulichen Nutzung und die Spezifikation des Sondergebietes auswirkten. Aufgrund geltender Verfahrensregeln wurde zwischenzeitlich festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 21 unwirksam ist.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 ist die Überplanung der Flächen und die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 39 vorgesehen.

Für die sonstigen Flächen des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 49 gilt derzeit die Beurteilung nach § 34 BauGB.

Durch die Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 25 hat die Gemeinde Hambühren ihren Willen zum Ausdruck gebracht, dass die ursprünglichen Pläne auch bei Unwirksamkeit der neueren Planung (Bebauungsplan Nr. 21) nicht mehr angewendet werden sollen (Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Rn. 1058).

Die Änderungen des Bebauungsplans Nr. 21 sind ebenfalls nicht wirksam. Es handelt sich bei den Änderungen um unselbstständige Planänderungen, da die Planänderungen ohne den ihr zugrunde liegenden Ursprungsplan nicht „lebensfähig“ wäre. Die Wirksamkeit einer unselbstständigen Planänderung hängt davon ab, ob die Urfassung des Plans gültig ist. Trifft dies nicht zu, geht die Änderung „ins Leere“. Sie kann schon deshalb nicht wirksam werden, weil ein unwirksamer Plan nicht wirksam geändert werden kann (Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Rn. 1050 f.)

Südlich des Plangebietes schließt der weitere Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Wacholderweg“ an. Die hierin angrenzenden Wohnbereiche sind in dem Bebauungsplan als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Westlich des Plangebietes schließt der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ehem. Bundeswehr Kaserne“ an. Die Änderung des Bebauungsplans sieht ebenfalls die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten vor.

## 2.3 Natur und Landschaft

Zu Aussagen der Bestandssituation von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht (Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Sondergebiet Einzelhandel Hehlen-

bruchweg“; GOEP LA Ltd, Essen; Stand November 2019 Fortschreibung Oktober 2020) verwiesen und dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt ist. In diesem Umweltbericht wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben und bewertet.

## 2.4 Umfeld

Südlich und westlich des Plangebietes schließen Wohnbereiche an, die als Allgemeine Wohngebiete durch die angrenzenden Bebauungspläne gesichert sind. Im Osten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Bahnhofstraße begrenzt, die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche bestätigt wird. Im südöstlichen Bereich begrenzen Gehölzstrukturen, überwiegend mit Kiefernbestand das Plangebiet. Auf der östlichen Seite des Hehlenbruchweges schließen südlich des Plangebietes gemischt genutzte Bereiche an, die sich durch eine Gewerbenutzung und Wohnnutzung charakterisieren lassen. Die Flächen sind als Misch- und Gewerbegebiet durch den angrenzenden Bebauungsplan gesichert.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Nienburger Straße, als klassifizierte Bundesstraße 214, begrenzt. Die Nienburger Straße ist in diesem Abschnitt anbaufrei. Hierfür wird ein anbaufreier Streifen von beidseitig 20 m, gemessen von der Fahrbahnkante, gem. § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) berücksichtigt. In nördlicher Richtung schließen sich hieran landwirtschaftliche Flächen an.

Innerhalb des Plangebietes stehen westlich des Hehlenbruchweges Gebäude eines Discounters und im Einmündungsbereich des Hehlenbruchweges eine Filiale der Sparkasse. Während das Gebäude des Lebensmitteldiscounters im Zuge der Realisierung des geplanten Fachmarktzentrums beseitigt wird, ist die Berücksichtigung des Sparkassengebäudes im Rahmen der Planentwicklung beabsichtigt. Im Süden des Plangebietes ist weiterhin der Erhalt der Gebäude innerhalb des Mischgebietes und des derzeit einzustufenden Gewerbegebietes beabsichtigt. Diese Nutzungen werden im Bebauungsplan Nr. 49 berücksichtigt und planungsrechtlich bestätigt. An den derzeitigen Standort der Sparkasse und des Lebensmitteldiscounters schließt die sog. Potenzialfläche an, die derzeit als ungenutzte Freiflächen einzustufen ist. Diese Freifläche wurde in der Vergangenheit als Staudengärtnerei mit Anzuchtbecken für Sumpfstauden und Wasserpflanzen genutzt. Die Baulichkeiten einschl. einiger Schuppen und Lager sind in 2018 zurückgebaut worden.

Östlich des Hehlenbruchweges, befinden sich bereits Einzelhandelsbetriebe. Nennenswert sind hier u. a. ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter, ein Drogeriemarkt, ein Textilmarkt, ein Markt für Haushaltsartikel sowie ein Sonderpostenmarkt.

## 2.5 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss an den Hehlenbruchweg und die Nienburger Straße gesichert. Über die Nienburger Straße besteht eine direkte Anbindung an den Ortsteil Hambühren sowie in östlicher Richtung an die Stadt Celle. Die Autobahn A 7 ist in westlicher Richtung, in einer Entfernung von ca. 20 km zu erreichen. Die Bahnhofstraße, als weitere Erschließung begrenzt das Plangebiet im Osten.

## 2.6 ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

An der Nienburger Straße befindet sich eine Haltestelle der Busverbindung Nr. 800. Mit dieser Buslinie besteht eine Verbindung zwischen der Stadt Celle und der Gemeinde Wietze.

## 2.7 Wasserwirtschaft / Regenwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das anfallende Regenwasser auf den öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen der Nienburger Straße, Hehlenbruchweg) über die Bodenoberfläche versickert. Weitere öffentliche Flächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die auf den sonstigen befestigten Flächen (Dach- und Verkehrsflächen privater Flächen) anfallenden Niederschläge werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in geeigneten

Mulden zur Versickerung gebracht, damit sie dem Wirkungsgefüge des örtlichen Naturhaushaltes insgesamt erhalten bleiben.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Kanalleitungssystem.

### **3 Planverfahren**

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 49 stellt sich wie folgdar:

Der Aufstellungsbeschluss wurde für die Bebauungspläne Nr. 49 a „Sondergebiet westlich des Hehlenbruchweges“ und Nr. 49 b „Sondergebiet östlich Hehlenbruchweg“ am 02.04.2019 durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambühren gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung der Beschlüsse erfolgte am 02.05.2019.

Als nächster Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.05.2019 die Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sind während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, die in der Zeit vom 10.05.2019 bis einschließlich 11.06.2019 durchgeführt wurde, ebenfalls eingegangen.

Aufgrund der Zusammenlegung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 49 a+b und der damit verbundenen Änderung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgte ein erneuter Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Sondergebiet Einzelhandel Hehlenbruchweg“. In gleicher Sitzung des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Hambühren am 03.12.2019 erfolgte der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 49 „Sondergebiet Einzelhandel Hehlenbruchweg“.

Des Weiteren wurde der Beschluss zur Aufhebung des nicht wirksamen Bebauungsplans Nr. 21 (Sondergebiet Hehlenbruchweg) gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 49 erfolgte im Zeitraum vom 20.12.2019 bis zum 20.01.2020 einschließlich.

Aufgrund eingegangener Stellungnahmen, die vor allem die Themen „Generierung neuer Einzelhandelsflächen“ und die „raumordnerische Verträglichkeit“ betreffen, sind die Grundzüge der Planung in Abstimmung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geändert worden. In der Gesamtheit ist der Anteil neuer Verkaufsflächen zurückgenommen worden. Eine Überarbeitung und Ergänzung der vorliegenden Verträglichkeitsgutachten weisen die Gesamtverträglichkeit der Planung mit der Entwicklung der Einzelhandelsflächen nach.

Des Weiteren wurden nach Abschluss der öffentlichen Auslegung Bedenken hinsichtlich der rechtmäßigen Übertragung von Beteiligungsergebnissen auf einen anders lautenden Bebauungsplan geäußert. Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lassen sich nach § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB auch auf andere Planungen übertragen, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf einer anderen Grundlage erfolgt sind. Demnach konnten die Ergebnisse der Beteiligung der Bebauungspläne Nr. 49 a und 49 b für den B-Plan Nr. 49 herangezogen werden.

Diese Möglichkeit eröffnet das Gesetz für die Behördenbeteiligung so zumindest nicht. Es wurde daher geprüft, ob das Verfahren formell rechtmäßig durchgeführt wurde.

Aufgrund der genannten Tatsachen hat sich die Gemeinde Hambühren dazu entschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49 erneut öffentlich auszulegen.

Im Weiteren schließen sich folgende Verfahrensschritte an:

- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

## **4 Ziel und Zweck der Bauleitplanung**

### **4.1 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Hambühren**

Zur Stärkung und Entwicklung der Nahversorgungsfunktion im Gemeindegebiet Hambühren hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambühren die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes veranlasst. Mittlerweile liegt das Einzelhandelskonzept für das Gemeindegebiet vor (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hambühren Endbericht, CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, Januar 2019). Mithilfe des Einzelhandelskonzeptes kann durch die vorgenommene, definierte Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs im Gemeindegebiet eine geordnete Entwicklung unterschiedlicher Einzelhandelsnutzungen, u. a. mithilfe des Instrumentariums der Bauleitplanung vorgenommen werden.

Mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs hat die Gemeinde Hambühren einen Versorgungsstandort definiert und lokalisiert, der durch zwei unterschiedliche Teilgebiete bestimmt wird.

Der für den großflächigen Einzelhandel relevante Standort des zentralen Versorgungsbereiches ist auf den Haupteinkaufsbereich entlang der Nienburger Straße fokussiert. Hierzu gehören derzeit unter anderem die Lebensmittelanbieter EDEKA, NEUKAUF, ALDI, LIDL, der Drogeriemarkt ROSSMANN, der Textilfachmarkt KIK und der Sonderpostenmarkt ZIMMERMANN (Bereich östlich des Hehlenbruchweges mit Ausnahme der östlichen Grundstücke, beidseitig angrenzend an die Bahnhofstraße (Flurstück Nr. 24/127, 24/79 und 24/81)).

Der zweite Pol des zentralen Versorgungsbereichs befindet sich entlang der Ostlandstraße. Der Einzelhandelsbesatz besteht an diesem Standort aus eher kleinflächigen Anbietern. Das Angebot wird durch diverse Dienstleistungsbetriebe, (u. a. Ärzte, Gastronomie, Kfz-Werkstatt) gut ergänzt.

Zusätzlich zum heutigen Einzelhandelsangebot innerhalb des Versorgungsbereichs südlich der Nienburger Straße, ist im westlichen Verlauf eine Potenzialfläche in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Dieser Bereich ist aktuell nicht bebaut.

Auf Basis des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes ist durch den Initiator der Planung für die Potenzialfläche ein Konzept zur Entwicklung eines Fachmarktzentrums vorgestellt worden. Die planungsrechtliche Sicherung des Fachmarktzentrums soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 erfolgen.

Für die Potenzialfläche und Teilbereiche des nicht wirksamen Bebauungsplans Nr. 21 hat sich hauptsächlich die Sparkasse Hambühren und ein ALDI-Markt, gemäß den Festsetzungen des nicht wirksamen Bebauungsplans eher als eine untypische Nutzung, etabliert.

Im Vordergrund der Entwicklung der Potenzialfläche stehen eine an die Nachfragestruktur angepasste Versorgung und die städtebaulich integrierte Entwicklung der Flächen, der durch die Realisierung des Fachmarktzentrums entsprochen wird.

Der definierte zentrale Versorgungsbereich entlang der Nienburger Straße ist langgezogen und stellt für die Gemeinde zudem die städtebauliche Aufgabe dar, die unterschiedlichen Abschnitte zusammenwachsen zu lassen.

Mit der Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes und der damit verbundenen Stärkung des Standortes für großflächigen Einzelhandel ist es gemeindeentwicklungspolitisches Ziel der Gemeinde Hambühren, für den Teilstandort des zentralen Versorgungsbereichs an der Nienburger Straße ein breitgefächertes Angebot für den großflächigen Einzelhandel zu ermöglichen.

Mit der Entwicklung des Fachmarktzentrums durch die Inanspruchnahme der Potenzialfläche und einer Neuausrichtung der planerischen Zulässigkeiten, östlich des Hehlenbruchweges sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

So ist mit der Neuausrichtung im Wesentlichen die Erweiterung des EDEKA-Marktes beabsichtigt. Dieses ist verbunden mit einer Erhöhung der Verkaufsfläche zur Stärkung des Versorgungsstandortes mit einem zeitgemäßen Vollsortimenter. Neben diesem funktionalen Zusammenwachsen der



Teilflächen ist es vorgesehen, weiterhin zu den bestehenden Einzelhandelsbetrieben auch die Funktionsmischung mit Dienstleistungen und Gastronomie zu fördern.

Daher strebt die Gemeinde Hambühren die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 an.

Zur Sicherung der Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde für den östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans den Erlass einer Veränderungssperre, gem. § 14 BauGB.

Da die Planung für den westlichen Bereich nicht mit den Zielen des derzeit geltenden Flächennutzungsplans vereinbar ist, wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert.

## 4.2 Regionale Raumordnungsplanung

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm sollen die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich erfüllt werden. Zudem sollen die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden. Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Die Gemeinde Hambühren hat ihre raumbeeinflussenden Planungen und Maßnahmen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundlage ist hierbei das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2006) des Landkreises Celle.

Der Ortsteil Hambühren II ist innerhalb der Gemeinde Hambühren als Grundzentrum festgelegt. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans ist als zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen. Die Nienburger Straße (B 214) ist Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung.

In dem in der Beratung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 wird die Funktion von Hambühren als Grundzentrum und die Lage im zentralen Siedlungsgebiet bestätigt.

Die B 214 erhält den Status eines Vorranggebietes Hauptverkehrsstraße.

### *Raumordnerische Verträglichkeit Fachmarktzentrum*

In der Gemeinde Hambühren wird derzeit die Umstrukturierung des Fachmarktzentums am Standort Hehlenbruchweg diskutiert.

Am Standort ist derzeit ein Aldi-Markt ansässig. Altimmobilie und umliegende Flächen würden durch einen Neubau mit mehreren Fachmärkten des periodischen sowie aperiodischen Bedarfsbereiches ersetzt. Geplant ist eine Erweiterung der bestehenden Märkte Aldi und Rossmann sowie eine Neuansiedlung u. a. der Fachmärkte Dänisches Bettenlager, Takko, Trinkgut, sowie K+K Fachmarktes.

Das Fachmarktzentrum soll über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.625 m<sup>2</sup> verfügen. Übrige Flächen sind für Dienstleistungsbetriebe vorgesehen.

Neben dem Fachmarktzentrum umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs weitere Flächen östlich des Hehlenbruchweges.

Auf folgenden Grundstücken sind weitere Möglichkeiten der Einzelhandelsnutzung vorgesehen:

- Das Grundstück des bestehenden Edeka-Marktes östlich des Hehlenbruchweges. Hier besteht bereits eine Baugenehmigung aus Oktober 2019 für eine Erweiterung auf 1.570 qm Verkaufsfläche.
- Die östlich an den Edeka-Markt angrenzende Einzelhandelsnutzung (vormals Traumdesign Dietert: nicht-zentrenrelevante Sortimente Teppichwaren, Bodenbeläge, baumarktspezifisches Sortiment)

sowie

- das bestehende Fachmarktzentrum östlich des Hehlenbruchweges.

Für die Gesamtplanung, westlich und östlich des Hehlenbruchweges wurde auf Grundlage des durch den Verwaltungsausschuss beschlossenen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Hambühren (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hambühren Endbericht; CIMA Beratung + Management GmbH; Hannover Januar 2019) eine Verträglichkeitsuntersuchung (Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Fachmarktzentums am Standort Hehlenbruchweg in der Gemeinde Hambühren; CIMA Beratung + Management GmbH; Hannover September 2020) durchgeführt. Diese stellt die Fortschreibung der bereits zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans vorliegenden objektbezogenen Verträglichkeitsgutachten (Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Fachmarktzentums am Standort Hehlenbruchweg in der Gemeinde Hambühren; CIMA Beratung + Management GmbH; Hannover November 2019 und Verträglichkeitsgutachten zur Modernisierung und Erweiterung eines EDEKA-Marktes am Standort Hehlenbruchweg in Hambühren; CIMA Beratung + Management GmbH; Hannover Mai 2018) dar.

Hierin sind die Festlegungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels dargelegt. Im Einzelnen heißt es im Kapitel 5.2. Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung:

*„Neben dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Hambühren ist die am 24.01.2017 beschlossene Änderung des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen bei der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung zu prüfen. Gemäß LROP 2017 soll in allen Gemeinden auf ein zeitgemäßes Angebot des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs hingewirkt werden. Dabei soll ebenso die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.*

*Die Gemeinde Hambühren ist als ein Grundzentrum definiert. Somit sind die Einzelhandelsangebote an der grundzentralen Versorgungsfunktion und der Nachfrage im eigenen Gemeindegebiet auszurichten. Für Grundzentren gilt das Entwicklungsziel, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs vorzuhalten.*

*Die im Zusammenhang mit dem konkret zu prüfenden Vorhaben in Hambühren zu berücksichtigenden Vorgaben sind:*

#### *Kongruenzgebot*

*„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2. Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03 Satz 1 LROP)*

*„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03 Satz 5 LROP)*

*„Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde oder das Samtgemeindegebiet. Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen.“ (Abschnitt 2.2, Ziffer 03 Sätze 8+9 LROP)*

*Der Vorhabenstandort befindet sich in der Gemeinde Hambühren, welche gemäß RROP die Funktion eines Grundzentrums wahrnimmt.*

*Demnach ist für die Erfüllung des Kongruenzgebotes im vorliegenden Fall maßgeblich, dass nicht mehr als 30 % des Umsatzes des Planvorhabens aus Kaufkraft von außerhalb der Gemeinde Hambühren stammen darf.*

*Nachfolgend ist für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zunächst die mögliche Kaufkraftbindung je Nahversorgungsstandort dargelegt. Es ist davon auszugehen, dass die Lebensmittelan-*

bieter des Fachmarktzentrum westl. Hehlenbruchweg (insbesondere der Aldi-Markt in seiner modernen Form) eine Potenzialbindung von rd. 26 % des Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Hambühren erreichen können. Mit 25 % folgt der modernisierte Edeka-Markt. Die übrigen Lebensmittelanbieter werden auch weiterhin Kaufkraftpotenzial aus der Gemeinde Hambühren binden können.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsvorhaben mit einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 4.625 m<sup>2</sup>.

Der prognostizierte Umsatz des gesamten Vorhabens beträgt ca. 11,7 Mio. €. Die Umsatzschätzung trägt dem Worst-Case-Ansatz Rechnung.

Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens besteht hauptsächlich aus dem Gemeindegebiet von Hambühren.

Im periodischen Bedarfsbereich kann konstatiert werden, dass keines der Sortimente zu wesentlichen Kaufkraftzuflüssen von außerhalb der Gemeinde Hambühren führt. Mit insgesamt rd. 15 % werden die Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs (= Gemeinde Hambühren) berechnet. Die 30 %-Schwelle wird als über alle periodischen Sortimente hinweg deutlich unterschritten.

Dementsprechend ist das Vorhaben im periodischen Bedarfsbereichs als kongruent zu erachten.

Im aperiodischen Bedarfsbereich kann ebenfalls konstatiert werden, dass keines der Sortimente zu wesentlichen Kaufkraftzuflüssen von außerhalb der Gemeinde Hambühren führt.

Mit einem Umsatzanteil von insgesamt rd. 13 % von außerhalb der Gemeinde Hambühren wird die 30 %-Schwelle deutlich unterschritten. Ebenso wird die 30 %-Schwelle auch sortimentsbezogen in keinem der Sortimente erreicht.

Dementsprechend ist das Vorhaben auch im aperiodischen Bedarfsbereichs als kongruent zu erachten.

Das Kongruenzgebot des LROP wird somit erfüllt.

Da es sich bei dem Planvorhaben um einen Standort in Nachbarschaft zu weiteren Fachmärkten (Hehlenbruchweg) handelt, wird nachfolgend die Kaufkrafttherkunft der gesamten Einzelhandelsagglomeration in diesem Bereich aufgezeigt. Hierzu gehören neben dem Planvorhaben das derzeit ebenfalls diskutierte Planvorhaben der Erweiterung des Edeka-Marktes sowie die Fachmärkte am Hehlenbruchweg bis Milanstraße im Süden.

Für die periodischen Sortimente kann konstatiert werden, dass ca. 13 % des Umsatzes der gesamten Einzelhandelsagglomeration aus Kaufkraft von außerhalb des Gemeindegebietes Hambühren stammt.

Die 30 %-Schwelle wird als über alle periodischen Sortimente hinweg deutlich unterschritten.

Dementsprechend ist das Vorhaben im periodischen Bedarfsbereichs als kongruent zu erachten.

Mit einem Umsatzanteil von insgesamt rd. 18 % von außerhalb der Gemeinde Hambühren wird die 30 %-Schwelle in den aperiodischen Sortimenten deutlich unterschritten. Die 30 %-Schwelle wird lediglich im Sortiment Zooartikel erreicht. Ausschlaggebend hierfür ist der bereits am Standort Hehlenbruchweg ansässige Zooartikelfachmarkt Miezebello, der nicht Bestandteil des Planvorhabens ist.

Die das Planvorhaben betreffende Verkaufsflächen und Umsatzerwartungen im Sortiment Zooartikel liegen mit 42 qm bzw. 0,07 Mio. € dagegen im geringfügigen Bereich und fallen beim Umsatzanteil kaum ins Gewicht.

Demnach ist für die Überschreitung der Kongruenzschwelle nicht das Planvorhaben maßgeblich, sondern ein bereits bestehender Einzelhandelsbetrieb. Dieser wird auf den Bestand festgesetzt, sodass eine Ausweitung des Bestandes verhindert wird.

Dementsprechend ist das Planvorhaben auch im aperiodischen Bedarfsbereich als kongruent zu erachten.

Konzentrationsgebot

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 04)*

*Der Vorhabenstandort des großflächigen Planvorhabens befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs der Gemeinde Hambühren.*

*Das Planvorhaben steht mit dem Konzentrationsgebot im Einklang.*

#### *Integrationsgebot*

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 1 und 2)*

*Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein Projekt mit nahversorgungsrelevantem, zentrenrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Es handelt sich um einen integrierten Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Hambühren.*

*Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die in unmittelbar am Vorhabenstandort gelegene Bushaltestelle „B214/Hehlenbruchweg“ gegeben. Der Vorhabenstandort ist darüber hinaus fußläufig erreichbar.*

*Durch die Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entspricht das Vorhaben den raumordnerischen Vorgaben und dem Integrationsgebot.*

#### *Abstimmungsgebot*

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 07, Satz 1)*

*Es ist anzunehmen, dass im Rahmen der Bauleitplanung für das Vorhaben eine Beteiligung der Nachbarkommunen im üblichen Rahmen stattfindet. Auch ist davon auszugehen, dass eine Beteiligung des Landkreises Celle als Träger der Regionalplanung angedacht ist, welcher das Abstimmungsverfahren im notwendigen Umfang bzw. bei den notwendigen Schritten begleiten wird. Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen kann das Abstimmungsgebot eingehalten werden.*

#### *Beeinträchtigungsverbot*

*„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 08)*

*Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt. Im Ergebnis wurden lediglich in den beiden Sortimenten Schuhe und Heimtextilien Umsatzumverteilungsquoten erreicht, die im Falle des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Winsen im moderaten abwägungsrelevanten Bereich liegen. Aufgrund der Kundenausrichtung ist jedoch nicht davon auszugehen, dass durch das Planvorhaben eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung werden ausgelöst wird. Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtigungsverbot in Einklang.*

### **4.3 Ziele der Bauleitplanung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 49 werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Entwicklung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel,
- Sicherung von Grün- und Wegeverbindungen,
- Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Sinne des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes,
- Stärkung des gemeindlichen zentralen Versorgungsbereichs gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Hambühren,
- Schaffung neuer Arbeitsplätze am Standort.

## **5 Erläuterung der Planung**

### **5.1 Städtebau**

Mit der Entwicklung des geplanten Sondergebietes „Einzelhandel Hehlenbruchweg“ soll die Einzelhandelsstruktur entlang der Nienburger Straße gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Hambühren gestärkt werden.

#### **5.1.1 Fachmarktzentrum und weitere Einzelhandelsflächen westlich Hehlenbruchweg**

Westlich des Hehlenbruchwegs ist die Realisierung eines Fachmarktzentrums auf der gemäß Einzelhandelskonzept definierten Potenzialfläche durch einen Investor beabsichtigt. Das Fachmarktzentrum (SO-Gebiet 1) sieht die Entwicklung verschiedener Fachmärkte vor. Die Verkaufsstätten werden durch die notwendigen Nebenanlagen, wie z. B. Stellplatzflächen und durch Grünanlagen ergänzt.

Zur B 214 wird innerhalb eines einzuhaltenden 20 m Abstands als Anbauverbotszone ein Grünzug entwickelt, in dem auch ein Fuß-/Radweg integriert wird. Soweit möglich, sollen die bestehenden Gehölzstrukturen in Randlage eingebunden werden.

Das Fachmarktzentrum soll sich vom Hehlenbruchweg aus entwickeln. Ausgehend von der Anbindung an den Hehlenbruchweg sollen weiterhin auf der Nordseite der Anbindung in einem Baugebiet (SO-Gebiet 3) untergeordnet Einzelhandelsflächen, beispielsweise in Form eines Backshops, ergänzt durch Dienstleistungseinrichtungen untergebracht werden. Im weiteren Verlauf ist als ergänzendes Sondergebiet die Errichtung eines Lebensmitteldiscounter (SO-Gebiet 2) als bauliche Entwicklung vorgesehen. Der als Neubau geplante Lebensmitteldiscounter soll den in diesem Bereich bereits bestehenden Discounter zeitgemäß ersetzen. Im zentralen Bereich des Fachmarktzentrums ist die Ausbildung einer Stellplatzanlage geplant, die im Übergang zu der südlich des Fachmarktzentrums angrenzenden Wohnbebauung durch die Errichtung weiterer Märkte baulich getrennt werden soll. Die bereits in der Eingangssituation beginnende Stellplatzfläche mit ca. 214 Stellplätzen und Bewegungsflächen ist mit Bäumen und Grünflächen, unter Berücksichtigung der Versickerungsfunktion gegliedert. Die Stellplatzanlage dient auch den weiteren geplanten Einzelhandelsflächen, die im Rahmen der Investorenplanung vorgesehen sind.

Die südlich der Stellplatzanlage vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe bilden die bauliche Fassung des Fachmarktzentrums nach Süden. Nach Norden, zur Nienburger Straße hin, öffnet sich das Zentrum, so dass hier die Erlebbarkeit und die Attraktivität des Zentrums wahrgenommen werden kann.

Insgesamt wird innerhalb des Fachmarktzentrums (SO-Gebiet 1) eine Verkaufsfläche von ca. 3.160 m<sup>2</sup> generiert.

Ergänzend zu dem Fachmarktzentrum ist auf der Fläche westlich des Hehlenbruchweges die Errichtung des Lebensmitteldiscounters (SO-Gebiet 2) mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.265 m<sup>2</sup> und der ergänzenden Flächen für Einzelhandel / Dienstleistungseinrichtungen (SO-Gebiet 3, Verkaufsfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>) beabsichtigt. Unter Berücksichtigung dieser Nutzungen wird westlich des Hehlenbruchweges eine Verkaufsfläche von 4.625 m<sup>2</sup> generiert.

### 5.1.2 Bestandsnutzungen westlich Hehlenbruchweg

Die Ausweisungen der bestehenden Nutzungen „Sparkasse“, nördlich und der Betriebe südlich der geplanten Zufahrt zu dem Fachmarktzentrum als Mischgebiete dienen der Bestandssicherung und der Zulässigkeit ergänzender Nutzungen in festgesetzten Mischgebieten. Das vom Hehlenbruchweg zurückliegende, bestehende Mischgebiet mit drei Wohnhäusern ergänzt die vorgenannten Mischgebieten und wird planungsrechtlich bestätigt. Innerhalb der Mischgebiete werden unerwünschte Nutzungen ausgeschlossen.

### 5.1.3 Einzelhandelsnutzungen östlich Hehlenbruchweg

Im Rahmen der Gesamtentwicklung des Standortes „Sondergebiet Einzelhandel Hehlenbruchweg“ sollen für eine Entwicklung gemäß des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Hambühren auch östlich des Hehlenbruchwegs die planungsrechtlichen Voraussetzungen u. a. für weitere Einzelhandelsflächen geschaffen werden.

Hintergrund ist, dass eine Neuausrichtung des bestehenden EDEKA Marktes, verbunden mit einer Erhöhung der Verkaufsfläche genauso beabsichtigt ist, wie die Qualifizierung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe und die Förderung einer zeitgemäßen Durchmischung mit Dienstleistungsbetrieben und Gastronomieeinrichtungen.

Die Ausweisung der Flächen als sonstige Sondergebiete für Einzelhandel dient daher gleichermaßen der Bestandssicherung als auch der Zulässigkeit zusätzlicher Nutzungen.

Neben der zeitgemäßen und notwendigen Erweiterung des Vollsortimenters EDEKA auf eine Verkaufsfläche von 1.570 m<sup>2</sup> sollen die weiteren bestehenden Verkaufsstätten planungsrechtlich bestätigt werden. Entwicklungsmöglichkeiten der Einzelhandelsflächen sollen in angemessen geringem Rahmen quantitativ zulässig sein und durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. Für diese Verkaufsstätten (SO 5-7) wird eine Verkaufsfläche von ca. 5.200 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Qualitativ sind Änderungen der im Bestand vorhandenen Sortimente in Abstimmung der räumlichen Verteilung innerhalb des gesamten „Sondergebietes Einzelhandel Hehlenbruchweg“ und der Angebotstruktur innerhalb der Gemeinde Hambühren durch die Festsetzungen des Bebauungsplans möglich.

### 5.1.4 Sonstige Bestandsnutzungen östlich Hehlenbruchweg

Das Grundstück südlich des Edeka-Marktes und das Grundstück östlich der Einmündung der Bahnhofstraße in die B 214 sind ergänzend als Mischgebiet festgesetzt. Für diese Mischgebiete gelten die zuvor genannten Kriterien (s. Kapitel 5.1.2).

## 5.2 Verkehr

Angestoßen durch die Planung des Fachmarktzentrams im westlichen Teil des Plangebiets wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (Verkehrsuntersuchung zum geplanten Fachmarktzentrum westlich Hehlenbruchweg (B-Plan Nr. 49) in der Gemeinde Hambühren; Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias; Hannover 16.09.2020) erstellt. Entwicklungen und Bestandssituationen im Bereich des Sondergebietes östlich des Hehlenbruchweges wurden hierin ebenfalls berücksichtigt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zur Beurteilung der Auswirkungen des Anbindungspunkts eine Bewertung des Knotenpunktes B 214 / Hehlenbruchweg vorgenommen worden. Das Gutachten kommt hierbei zu folgender Aussage:

*„Die Anbindung des Fachmarktzentrams ist über den Hehlenbruchweg an die B 214 geplant. Am Knoten B 214/ Hehlenbruchweg gibt es bereits derzeit Probleme im Verkehrsablauf durch eine zu nah am Knotenpunkt liegende Anbindung eines Edeka-Marktes.*

*Wenn das neue Fachmarktzentrum über den Hehlenbruchweg an die B 214 angeschlossen wird, ergibt sich am signalisierten Knoten Hehlenbruchweg/ B 214 eine befriedigende Verkehrsqualität der Stufe C.“* (Die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bil-

dung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt).

*„Für den Hehlenbruchweg wird davon ausgegangen, dass getrennte Links und Rechtseinbieger vor der Lichtsignalanlage (LSA) eingerichtet werden.“*

Eine Entwurfsplanung zum Ausbau des Knotenpunktes Hehlenbruchweg / B 214 wurde bereits vorgenommen und liegt dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49 für die erneute öffentliche Auslegung zugrunde.

In dem Gutachten wurde zudem eine entlastende zusätzliche Anbindung der Stellplatzfläche des Fachmarktzentrams an die B 214 geprüft. An dieser Anbindung sollte ein ergänzendes Rechtsabbiegen und -ausfahren ermöglicht werden. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens wurde eine zweite Anbindung des Fachmarktzentrams an die Nienburger Straße jedoch verworfen.

Im Zuge der Überarbeitung der Planung für die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde zur Betrachtung des Knotenpunktes Nienburger Straße / Bahnhofstraße wurde eine ergänzende Stellungnahme (Hambühren Fachmarktzentrum Hehlenbruchweg Ergänzende Hinweise zur vorliegenden Verkehrsuntersuchung; Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias; Hannover 22.10.2020) zu dem vorliegenden Gutachten gefertigt.

Die Beurteilung kommt hierbei zu folgendem Ergebnis:

*„Bezüglich der Anbindung der Bahnhofstraße wurden für die B 214 in Höhe der Bahnhofstraße eine allgemeine Verkehrssteigerung um 5 % von 14.830 Kfz/ Werktag auf 15.470 Kfz/ Werktag angenommen (Steigerung Pkw-Besitz, Fahrleistung, wirtschaftliche Entwicklung etc.).*

*Diese Zunahme erfolgt unabhängig von den Planungen des FMZ. Hierzu addieren sich die Fahrten mit Bezug zum neuen FMZ in Höhe von 1.250 Kfz/ Werktag auf 16.720 Kfz/ Werktag (B 214 in Höhe der Bahnhofstraße). Die Annahmen liegen aber auf der sicheren Seite. So sind u. a. gebrochene Mitnahmeverkehre (Fahrt verläuft ohnehin auf der B 214, biegt künftig aber zum neuen FMZ ab und wieder in die B 214 ein) nicht in Abzug gebracht worden.*

*Durch zusätzliche Fahrten auf der B 214 wird das Einbiegen aus der Bahnhofstraße in Richtung Ovelgönne natürlich etwas schwieriger als derzeit.*

*Ergänzend wurde die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität für die Einmündung der Bahnhofstraße in die Bundesstraße B 214 auf der Grundlage des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) geprüft. Für die Verkehre im Zuge der B 214 wurden die ermittelten Prognosewerte der Verkehrsuntersuchung in die Berechnungen eingegeben. Für die Bahnhofstraße wurden 40 zu- und 40 abfahrende Kfz bei einem Schwerverkehrsanteil von 5 % in der Spitzenstunde angesetzt. Die Verteilung bei der Zu- und Abfahrt von der B 214 erfolgte zu jeweils 50 % nach Osten und Westen.*

*Aus diesen Berechnungen ergibt sich eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D (Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Verkehrsteilnehmer können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom gebildet hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil) an der Einmündung der Bahnhofstraße in die B 214.*

*Unberücksichtigt bleiben dabei die Auswirkungen der benachbarten Signalanlage an der Einmündung Hehlenbruchweg/ B 214, die ggf. für zusätzliche Zeitlücken zum Einbiegen sorgen können.“*

### **5.3 Waldflächen**

Die vorhandenen Grünflächen an der östlichen und südlichen Grenze sollen in ihrem Umfang, ihrer Struktur und Funktion erhalten werden. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 werden diese Flächen als Waldflächen gesichert und entsprechend festgesetzt (s. hierzu auch Umweltbe-

richt gemäß § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 49 „Sondergebiet Einzelhandel Hehlenbruchweg“).

## 5.4 Immissionen

Grundlage der Beurteilung der Lärmimmissionssituation im Plangebiet und Umfeld und deren Auswirkungen bildet das Gutachten „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr.49 „Sondergebiet Einzelhandel Hehlenbruchweg“ auf dem Gebiet der Gemeinde Hambühren; Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB; Garbsen, 16.09.2020. Das Gutachten baut auf die Untersuchungen und Bewertungen der bereits im Verfahren verwandten Gutachten („Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr.49 a „Sondergebiet westlich Hehlenbruchweg“ und „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr.49 b „Sondergebiet östlich Hehlenbruchweg“ auf dem Gebiet der Gemeinde Hambühren; Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB; Garbsen, 09.08.2019, bzw. 20.08.2019) auf. Die für das Bauleitplanverfahren relevanten Ergebnisse, Auswirkungen und Maßnahmen können dem Kapitel 6.7 entnommen werden.

## 5.5 Ver- und Entsorgung

### 5.5.1 Baugebiete westlich Hehlenbruchweg

Die auf den befestigten Flächen (Dach- und Verkehrsflächen privater Flächen) anfallenden Niederschläge werden innerhalb des geplanten Fachmarktzentrum und der ergänzenden Einzelhandelnutzungen in geeigneten Mulden zur Versickerung gebracht, damit sie dem Wirkungsgefüge des örtlichen Naturhaushaltes insgesamt erhalten bleiben.

Für die mit der Regenwasserversickerung verbundene Gewässerbenutzung wird durch den Investor rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Landkreis Celle beantragt.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Kanalleitungssystem.

Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung erfolgt der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung, eine Berücksichtigung durch Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht.

Für die Baugebiete mit bestehenden Nutzungen ist die Entsorgung anfallender Niederschlags- / Schmutzwasser bereits geregelt und wird entsprechend aufrecht gehalten.

### 5.5.2 Baugebiete östlich Hehlenbruchweg

Für die geplante Erweiterung des EDEKA Marktes gelten die zuvor genannten Darstellungen (s. Kapitel 5.4.1 Baugebiete westlich Hehlenbruchweg).

Für die Baugebiete mit bestehenden Nutzungen ist die Entsorgung anfallender Niederschlags- / Schmutzwasser bereits geregelt und wird entsprechend aufrecht gehalten.

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 11 BauNVO)

#### 6.1.1 Mischgebiete

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Unter der Zielvorgabe der Bestandsbestätigung soll das Grundstück der Sparkasse, der bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Bereich westlich Hehlenbruchweg, das als Bauhof genutzte Grundstück östlich Hehlenbruchweg und die bereits als Mischgebiet festge-



setzen Wohngebäude südlich des heutigen Discounters als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Im Nordosten wird zusätzlich das Grundstück im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße mit der Nienburger Straße als Mischgebiet festgesetzt.

In den geplanten Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht zulässig. Aufgrund ihres zu erwartenden Störgrades und ihrer hohen Flächenbedarfe passen die Nutzungen nicht zum Zielkonzept der städtebaulichen Planung. Zudem kann zusätzlicher Verkehr innerhalb des Plangebietes herausgehalten und damit eine zusätzliche Belastung der Wohnnutzung innerhalb der Mischgebiete und der benachbarten Wohngebiete vermieden werden.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird vermieden, dass diese aufgrund ihres in der Regel hohen Bedarfes nach Fläche und ihrer hohen Zahlungskraft andere Gewerbebetriebe, wie Büronutzungen oder nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe bzw. Flächen für Wohnnutzung, verdrängen. Auch wird die angestrebte städtebauliche Konzeption mit der Fokussierung von Einzelhandelsnutzungen auf das geplante und bestehende Fachmarktzentrum durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in den festgesetzten Mischgebieten abgebildet.

In den festgesetzten Mischgebieten sind des Weiteren „Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe“ generell nicht zulässig.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe können für diese Mischgebiete unerwünschte Trading-Down Effekte durch Verdrängungsprozesse oder Verzerrungen des Boden-/ Mietpreisgefüges auftreten. Zudem kann es bei der Ansiedlung zu Problemen bei der städtebaulichen Integration solcher Stätten und Störungen des Ortsbildes kommen. Mit der generellen Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben wird dem Schutzanspruch der Bewohner in den Teilen der Mischgebiete, die nicht überwiegend gewerblich genutzt sind und denen der benachbarten Wohngebiete Rechnung getragen. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen kann zudem zusätzlicher Verkehr innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden Straßen vermieden werden.

### **6.1.2 Sonstige Sondergebiete**

Westlich des Hehlenbruchweges umfasst der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 neben den festgesetzten Mischgebieten insgesamt drei Sondergebiete (SO-1 bis SO-3). Neben dem neu geplanten Fachmarktzentrum (SO-1) ist eine Ergänzung durch zwei weitere Sondergebiete (SO-2+3) geplant.

Östlich des Hehlenbruchweges sind weitere vier Sondergebiete (SO-4 bis SO-7) festgesetzt. Diese dienen der Erweiterung des dort ansässigen Lebensmittelvollsortimenters und der Bestandssicherung und Qualifizierung bestehender Fachmärkte.

Entsprechend ihrer vorhandenen und geplanten Nutzung werden die Baugebiete als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Für die gesamte Entwicklung am Einzelhandelsstandort Hehlenbruchweg ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche von 11.395 m<sup>2</sup>. Diese gliedert sich auf, in einer Verteilung von 4.625 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, westlich des Hehlenbruchweges und 6.770 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, östlich des Hehlenbruchweges.

Im Einzelnen wird das Sondergebiet SO-1 gemäß dem Entwicklungsziel, am Standort westlich des Hehlenbruchweges mehrere Einzelhandelsfachmärkte in einem gemeinsamen Baukörper etablieren mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“. Das Fachmarktzentrum wird ergänzt durch weitere Verkaufsstätten mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt (1)“ (SO-2) und „Einzelhandel / Dienstleistungseinrichtungen“ (SO-3).

Östlich der Straße „Hehlenbruchweg“ ist die Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters (SO-4 „Lebensmittelmarkt (2)“) geplant. Die übrigen bestehenden Märkte östlich des Hehlenbruchweges werden planungsrechtlich bestätigt und als SO-5 bis SO-7 (Zweckbestimmung „Fachmärkte (1-3)“ mit unterschiedlicher Zulässigkeit von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben für zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste Hambühren (CI-

MA Januar 2019) festgesetzt. Untergeordnet sind auch nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig.

In der Konkretisierung der zulässigen Nutzung erfolgt weitergehend die Definition von Verkaufsflächenzahlen für zulässige nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Sortimentsliste der Gemeinde Hambühren (CIMA Januar 2019). Diese fallen für die einzelnen Sondergebiete unterschiedlich aus.

Für die SO-Gebiete 2+4, in denen derzeit die konkrete Absicht besteht, nur ein Vorhaben zu realisieren (SO-Gebiet 2: Errichtung eines Aldi-Marktes; SO-Gebiet 4: Erweiterung des bestehenden EDEKA) wird ergänzend festgesetzt, dass „Je Verkaufsstätte auf maximal 10 % ihrer Gesamtverkaufsfläche weitere ergänzende nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente zulässig sind“. Hierdurch kann vermieden werden, dass bei zukünftigen Folgenutzungen unerwünschte Fehlentwicklungen weitest möglich unterbleiben.

Ergänzend sind weiterhin für die SO-Gebiete 1 und 5 ausnahmsweise Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zulässig. Diese gehören zur üblichen „Neben“-Ausstattung eines solchen heterogenen Nahversorgungszentrums.

Mit dieser abschließenden Auflistung von Betriebsarten wird zugleich ausgeschlossen, dass sich im Plangebiet Spielhallen, Sexkinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter und Dirnenunterkünfte ansiedeln können. Diese Nutzungen sind auch nicht unter dem Begriff „Dienstleistung“ zu verstehen.

Die Prüfung der Verträglichkeit der einzelnen nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgte im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Hambühren sowie der erarbeiteten Verträglichkeitsgutachten zum Bebauungsplan.

#### Festsetzungen zum Einzelhandel

Die Beschränkung der maximalen Verkaufsflächen für das Fachmarktzentrum westlich (SO-1-3) und die bestandsbestätigenden ergänzenden Fachmärkte (SO-5-7) östlich des Hehlenbruchweges erfolgt unter Berücksichtigung der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts vom 3. April 2008 und vom 11. November 2009 nicht als gebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung, sondern in Form einer Verkaufsflächenzahl (VFZ). Diese setzt die maximale Obergrenze der Verkaufsfläche insgesamt und sortimentsbezogen ins Verhältnis zur Fläche des jeweiligen Baugrundstücks.

Für das durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes geprägte SO-4 wurde die gleiche Vorgehensweise angewandt.

Damit wird auch für den (unwahrscheinlichen) Fall einer Grundstücksteilung ein sog. „Windhundrennen“ um die Ausschöpfung der Verkaufsflächenpotenziale vermieden. Zur Sicherung einer gewissen unternehmerischen Flexibilität erfolgt die Festsetzung von warengruppenbezogenen Verkaufsflächenzahlen derart, dass sich in der Summe geringfügig mehr als die festgesetzte Gesamtverkaufsflächengröße ergeben.

Es erfolgt für die festgesetzten Sondergebiete ebenfalls keine Beschränkung der Anzahl von Nutzungen. In einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Urteil vom 17.10.2019, Az.: 4 CN 8/18) besteht hierfür ebenfalls keine Rechtsgrundlage.

Zur Sicherung der Verträglichkeit des Standortes mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen im Gemeindegebiet und die Gemeinden im Umfeld wird für das heute vorhandene Fachmarktzentrum in den Sondergebieten (SO-6+7) eine maximale Verkaufsflächenobergrenze von 4.400m<sup>2</sup> zugestanden. Diese Höhe der maximalen Verkaufsfläche wird durch die Zulässigkeit von derzeit nicht vorhandenen Sortimenten qualitativ als Entwicklungspotenzial aufgewertet.

Östlich des Hehlenbruchweges wird neben der Sicherung des Standortes der bestehenden Fachmärkte (SO-6+7) die vorgesehene Erweiterung des Vollsortimenters Edeka (SO-4) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.570 m<sup>2</sup> berücksichtigt. An der Bahnhofstraße wird der bestehende Fachmarkt im Sondergebiet SO-5 mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> für nicht zentrenrelevante Hauptsortimente festgesetzt.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16bis21 BauNVO)

### 6.2.1 Mischgebiete

Die Grundflächenzahlen (GRZ) für die Mischgebiete im Plangebiet werden entsprechend der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Auf diese Weise wird eine dem städtebaulichen Zielkonzept entsprechende angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt.

Die Geschossflächenzahl in den geplanten MI-Gebieten soll sich ebenfalls an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren und wird daher mit 1,2 festgesetzt. Mit einer großzügigen Abgrenzung der überbaubaren Flächen besteht für die Baugebiete mit den festgesetzten Kenndaten eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Bebauung.

Für die Mischgebiete wird die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse begrenzt festgesetzt. Das Mischgebiet östlich des Hehlenbruchweges, zwischen den SO-Gebieten 4 +6 gelegen, sieht gemäß der bestehenden Situation eine mögliche Bebauung mit einem Vollgeschoss vor.

### 6.2.2 Sonstige Sondergebiete

Die Grundflächenzahlen (GRZ) für die Sondergebiete im Plangebiet werden entsprechend der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Von der Möglichkeit einer Überschreitung der festgesetzten GRZ wird im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Gebrauch gemacht. Da sich nördlich der Sondergebiete, jenseits der Nienburger Straße umfangreiche Grün- und Freiflächen anschließen, ist eine konzentrierte Inanspruchnahme der eigentlichen Bauflächen gerechtfertigt, um die für den Einzelhandelsstandort zur Verfügung stehenden Flächen optimal auszunutzen. Zudem ist die Zulässigkeit der Überschreitung sinnvoll, da die hier betroffenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe größere Gebäude sowie versiegelte Verkehrs- und Parkplatzflächen benötigen, um ihre Betriebe und Anlagen rationell aufbauen und die Kundenverkehre bewältigen zu können. Durch die hohe zulässige GRZ wird in der Regel eine noch großflächigere Ausdehnung dieser Sondergebiete vermieden.

Im vorliegenden Fall sind trotz der Überschreitung der sog. Kappungsgrenze von 0,8 mit der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens verbunden, da es sich weitgehend um bereits heute versiegelte Flächen handelt. Zudem wird als Kompensation festgesetzt, dass die Überschreitung nur zulässig ist, wenn sie durch eine der nachfolgenden Maßnahmen ausgeglichen wird:

- Ausführung der Stellplätze auf den betreffenden Grundstücken in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise in einer Größenordnung, die der Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 entspricht
- Extensive Begrünung von Flachdächern auf den betreffenden Grundstücken in einer Größenordnung, die der Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 entspricht
- Begrünung der nördlichen und westlichen Gebäudefassade (mit Ausnahme von Flächen, die für Gebäudeöffnungen und haustechnische Anlagen benötigt werden.
- Pflanzung von 10 zusätzlichen groß- bzw. mittelkronigen Bäumen.

Konkrete Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Mit den im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen kann einerseits die Hochbauplanung auf den Grundstücken umgesetzt werden, andererseits verbleibt ein unversiegelter

Grundstücksanteil in einer Größenordnung von mindestens 10 %, der zudem durch die Stellplatzbegrünung ergänzt wird, so dass insgesamt eine ausreichende Mindesteingrünung der Grundstücksflächen gewährleistet wird.

Für die Sondergebiete wird die Geschossigkeit aufgrund der geplanten Kubaturen, bzw. wegen der vorhandenen Bestandssituation mit einem Vollgeschosse festgesetzt.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 bis 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden sowohl für die Mischgebiete als auch für die Sondergebiete durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind so dimensioniert, dass sie gegenüber der konkreten Planung oder bei der Sicherung der Bestandsbebauung einen angemessenen Gestaltungsspielraum ermöglichen.

### **6.4 Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die für den ruhenden Verkehr vorgesehenen Flächen werden für die Sondergebiete SO-1-4 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt. Um einen Mindestanteil an unversiegelten Flächen im Sondergebiet zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass Stellplätze und Stellflächen für Einkaufswagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig sind. Für die bestandsbezogenen Sondergebiete und Mischgebiete ist eine Neuordnung und Festlegung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen nicht notwendig. Die vorhandenen Anlagen gewährleisten einen verkehrsgerechten Ablauf.

### **6.5 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Geltungsbereich liegenden Straßen Nienburger Straße (B 214), Hehlenbruchweg und Bahnhofstraße werden im Entwurf des Bebauungsplans planungsrechtlich bestätigt und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Aufgrund der Planung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Ausbau des Knotenpunktes Nienburger Straße / Hehlenbruchweg erforderlich. Der Entwurf des Ausbaus ist gutachterlich begleitet worden und in der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit Berücksichtigung ergänzender Abbiegespuren aufgenommen. Die Flächen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Da die Bundesstraße anbaufrei gewidmet ist, wurde ergänzend die südliche Straßenseite, angrenzend an das Fachmarktzentrum und östlich des Hehlenbruchweges angrenzend an die Fläche des neu zu errichtenden Edeka-Marktes als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Hiermit wird den Forderungen des Straßenbaulastträgers entsprochen.

### **6.6 Flächen für Wald**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Im Südosten des Plangebietes hat sich jenseits des bestehenden Fachmarktzentrum in der Vergangenheit ein Kiefernwäldchen ausgebildet. Die Festsetzung des Kiefernwäldchen als Wald im

Bebauungsplan dient der nachhaltigen Sicherung und Entwicklung dieses Bereiches (s. hierzu auch Umweltbericht B-Plan Nr. 49 „Sondergebiet Einzelhandel Hehlenbruchweg“).

## **6.7 Immissionsschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **6.7.1 Gewerbelärm**

#### **Bereich westlich des Hehlenbruchweges**

Die durchgeführten Berechnungen für die Beurteilungszeit tags zeigen, dass ohne Lärminderungsmaßnahmen an drei Beurteilungspunkten im Bereich der Hauptzufahrt bzw. der Ladezone des geplanten Rossmann Drogeriemarktes, Orientierungswertüberschreitungen auftreten können.

Aufgrund dieser Orientierungswertüberschreitungen wurde die pegelmindernde Wirkung einer 10 m langen und 3 m hohen Lärmschutzwand an der Ladezone und einer rd. 60 m langen und 3,25 m hohen Lärmschutzwand entlang (südlich) der PKW- Stellplätze untersucht.

Die Berechnungen zeigen, dass mit diesen beiden Lärmschutzwänden die Orientierungswertüberschreitungen vermieden werden können.

An den übrigen Immissionspunkten wird der jeweils maßgebliche Orientierungswert tags unterschritten, so dass die Geräuschimmissionen des FMZ an diesen Immissionspunkten als nicht relevant i. S. der Regelungen der TA Lärm anzusehen sind (Richtwertunterschreitung um mindestens 6 dB(A)).

Bei einem Verzicht auf eine „Nachtnutzung“ (Öffnungszeit bis maximal 21.30 Uhr, Abfahrt der PKW vor 22.00 Uhr) kann die Lärmschutzwand entlang der Stellplätze auf eine Höhe von 3,0 m verringert werden.

In der Nachtzeit stellt die Beurteilung auf die „lauteste Nachtstunde“ ab. Auch hier dokumentieren die Rechenergebnisse eine schalltechnisch ungünstigste Situation, bei der die Immissionen der verschiedenen Betriebe überlagert werden. Es ist jedoch nicht sehr wahrscheinlich, dass bei allen Betrieben die jeweils „lauteste Nachtstunde“ in die gleiche volle Nachtstunde fällt.

Die Berechnungen erfolgten unter Berücksichtigung von bis zu 20 PKW-Abfahrten und dem Betrieb der Kühlanlagen des Aldi-Marktes. Eine darüberhinausgehende Fremd-Nutzung des Parkplatzes („Anwohnerparken“, Abstellen von Fremdfahrzeugen) muss – ebenso wie eine „nächtliche Warenanlieferung“ - durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Ohne Lärminderungsmaßnahmen wird der Orientierungswert nachts in zwei Aufpunkten entlang der Hauptzufahrt überschritten. Durch die vorgenannte 60 m lange und 3,25 m hohe Lärmschutzwand entlang der Stellplätze kann die Einhaltung des Orientierungswerts sichergestellt werden.

Es wird empfohlen, die Öffnungszeit auf 21.30 Uhr (ggf. 21.00 Uhr) zu beschränken, um die Wandhöhe auf 3,0 m zu beschränken.

#### **Bereich östlich des Hehlenbruchweges**

Die Berechnungen für die Beurteilungszeit tags zeigen, dass die Geräuschimmissionen des Teilgebietes, östlich des Hehlenbruchweges bereits ohne Lärminderungsmaßnahmen die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte unterschreiten.

Selbst unter Berücksichtigung einer Geräusch-Vorbelastung durch gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich des Plangebiets Nr. 49 werden die zu berücksichtigenden Orientierungswerte unterschritten. Damit kann im Hinblick auf die hier betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, betriebsbedingtes Wohnen, Büronutzungen) ein Immissionskonflikt sicher ausgeschlossen werden. Selbst eine deutliche Intensivierung der Nutzungen würde zu keiner Überschreitung der hier zu beachtenden Orientierungswerte (auch Immissionsrichtwerte) führen.

In der Nachtzeit stellt die Beurteilung auf die „lauteste Nachtstunde“ ab. Innerhalb des Plangebiets Nr. 49, östlich Hehlenbruchweg sind mit Ausnahme der Kühlanlage des Edeka- Marktes keine

nächtlichen Geräuschemissionen zu erwarten. Hier dokumentieren die Rechenergebnisse, dass die maßgeblichen Orientierungswerte unterschritten werden. Selbst unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den Planbereich westlich Hehlenbruchweg werden die Orientierungswerte um 5 - 25 dB(A) unterschritten.

### **Mögliche Geräuschspitzen:**

Neben den vorgenannten Beurteilungspegeln müssen auch mögliche auftretende Maximalpegel beurteilt werden. Es wurde ermittelt, dass in der Beurteilungszeit tags bereits ohne Lärminderungsmaßnahmen die nach TA Lärm zulässigen Vergleichswerte eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. In der Nachtzeit hingegen konnte der Vergleichswert für WA-Gebiete im Bereich der Stellplätze (wenn diese genutzt werden, eher unwahrscheinlich) überschritten werden.

Mit der oben beschriebenen Lärmschutzwand (3,0 m Höhe) kann auch nachts der Vergleichswert eingehalten werden.

Weitere Ausführungen zum Schutzgut Mensch (Thema Lärm) sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der durch das Büro GOEP, Essen erarbeitet wurde und dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist.

Zur Sicherung der notwendigen Lärmschutzmaßnahme ist eine entsprechende Festsetzung in den Entwurf des Bebauungsplans zur erneuten Auslegung aufgenommen worden. Die Lage der Lärmschutzwand ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Die Lärmschutzwand muss folgende Eigenschaften aufweisen, die durch textliche Festsetzung definiert sind:

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vor Gewerbelärm mit der Maßnahmenbestimmung "Lärmschutzwand" ist auf der gesamten Länge der festgesetzten Flächen eine geschlossene Lärmschutzwand 1 (LSW 1) mit der Mindesthöhe 40,2 m über NHN (Normal-Höhen-Null) (entspricht einer Höhe von mind. 3,00 m), bzw. eine Lärmschutzwand 2 (LSW 2) mit der Mindesthöhe 40,15 m über NHN (westliches Ende), bzw. 40,55 m über NHN (östliches Ende) (entspricht einer Höhe von mind. 3,25 m) und mit einem Schalldämmmaß von DLR  $\geq$  20 dB (definiert und gemessen nach DIN EN 1793-2 und DIN EN ISO 10140-2) zu errichten.

Die Lagen der Lärmschutzwände sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Evtl. notwendige nachbarschaftlich auftretende Abstimmungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

## **6.8 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Plangebiet müssen in Abhängigkeit von der Funktion der Maßnahmen unterschiedliche Maßnahmenbereiche betrachtet und durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden.

Bei Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Maßnahmenbereiche zu unterscheiden, in denen gestalterische Gesichtspunkte zur städtebaulichen und funktionalen Einbindung eine übergeordnete Rolle spielen und solche, in denen neben der Einbindung des Baukörpers die landschaftsökologischen Belange durch eine entsprechende Gehölzauswahl stärker zu berücksichtigen sind.

Dazu sind vorwiegend standortgerechte Gehölzarten in einer Mischung zu verwenden, die zu einer ökologischen Aufwertung des Plangebiets führt und der heimischen Tierwelt neue Lebensräume bietet (M 1).

Nur wo die Flächen für die Verwendung standortgerechter lebensraumtypischer Gehölze zu beengt sind und in direkter Benachbarung der Grünflächen mit den Eingangsbereichen der Gebäude dürfen auch nicht standortgerechte Gehölze und bodendeckende Kleingehölze zur Verwendung kommen (M 2).

### **6.8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

#### **Maßnahmenbereich M 1**

##### **Durchgrünung und landschaftliche Einbindung der Erweiterungs- und Neubauten**

Die **Maßnahme M 1** soll zur Durchgrünung und landschaftlichen Einbindung der Baukörper des Fachmarktzentruns und sonstiger Erweiterungs- und Neubauten des SO und MI Gebiete dienen.

Dazu ist außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine flächenhafte Bepflanzung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen vorzunehmen.

Je 500 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche der Baugrundstücke ist mindestens ein Einzelbaum (Laubbäume 2. Größenordnung) in Gruppen zu pflanzen und mit Gruppen aus standortgerechten heimischen Sträuchern zu unterpflanzen.

Folgende Qualitäten sollen zur Verwendung kommen:

Bäume als Hochstamm mit 16-18 cm Stammumfang,

Sträucher als Str. 2xv. i.C. 100/150 cm.

Vorhandene Gehölze sind gemäß Maßnahme M 3 soweit möglich zu erhalten und in die Pflanzung einzubinden.

#### **Maßnahmenbereich M 2**

##### **Angemessene Gestaltung und Durchgrünung der Zufahrten und Stellplätze**

Mit **Maßnahme M 2** soll eine angemessene Gestaltung und Durchgrünung der neuen Zufahrten und Stellplatzanlagen sichergestellt werden.

Durch die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen (z. B. Eberesche, Feld-Ahorn, Hainbuche u.a. Bäume 2. Ordnung als Hochstamm mit 16 – 18 cm Stammumfang) sollen die neuen öffentlichen Verkehrsflächen gegliedert und ansprechend gestaltet werden.

Pro angefangenen 5 Stellplätzen ist ein Laubbaum vorzusehen.

Um eine sichere und artgerechte Habituserwicklung der Bäume zu gewährleisten, soll die Pflanzung der Laubbäume vorzugsweise auf ausreichend großen Pflanzflächen (mind. 12 m<sup>2</sup>) und im Bereich der Sickermulden zwischen den Stellplatzflächen erfolgen.

Für die Bäume, die nicht auf der Stellplatzanlage untergebracht werden können, steht entsprechender Raum innerhalb der Maßnahmenflächen M 1 zur Verfügung.

Die Pflanzflächen in direkter Zuordnung zu den Verkehrsflächen, die für die Verwendung standortgerechter lebensraumtypischer Gehölze zu beengt sind, können auch mit nicht standortgerechten Gehölzen und bodendeckenden Kleingehölzen bepflanzt werden. Dabei soll der Schwerpunkt auf blühenden Gehölzen liegen.

Die Gehölze sind einzeln oder in Gruppen zu setzen (Str. 2xv. i.C. 100/150 cm).

Bei den bodendeckenden Kleingehölzen sind vier bis sechs Pflanzen / m<sup>2</sup> (v. Str. i.C. 30/40 cm) zu pflanzen.

Die Pflanzflächen sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen und zu pflegen.

Vorhandene Gehölze sind - soweit sie noch verpflanzbar sind - zu sichern und in den Bereich der Maßnahmenfläche M1 zu verpflanzen.

## 6.8.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

### Maßnahmenbereich M 3

#### Erhalt, Sicherung und nachhaltige Pflege von Gehölzen und Pflanzflächen

Mit **Maßnahme M 3** sollen vorh. Gehölze und Pflanzflächen, die nicht von Neu- und Umbaumaßnahmen betroffen sind, erhalten und während der Bauphase mit geeigneten Mitteln gesichert werden. Ggf. sind die Gehölze und Pflanzflächen in die Maßnahmenflächen M 1 und M 2 einzubinden. Die Pflanzflächen sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen und zu pflegen.

## 6.8.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### Maßnahmenbereich M 4 Anbaufreie Zone entlang der B 214

Bei der **Maßnahme M 4** handelt es sich um eine Konfliktvermeidungsmaßnahme zur Erhaltung, Sicherung und nachhaltigen Pflege eines Teilbereichs der vorh. Ruderalflur innerhalb der 20 m breiten anbaufreien Zone zur B 214.

Mit dieser Maßnahme soll ein Teillebensraum der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten erhalten werden und so entwickelt und gepflegt werden, dass auch Umsiedlungsmaßnahmen dieser Tier- und Pflanzenarten möglich sind.

Für eine nachhaltige Ansiedlung und Entwicklung sind auch Teilbereiche als offene Bodenflächen zu erhalten oder herzurichten.

Einer unerwünschten Besiedlung mit Pflanzen, die dem Erhaltungs- und Entwicklungszweck entgegenstehen, ist durch geeignete Biotopmanagementmaßnahmen entgegen zu wirken. Gehölzaufwuchs ist grundsätzlich zu entfernen.

### Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erfolgen über den Flächenpool Bültsmoor der Forstamtes Fuhrberg.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Biotopverlust sowie die Ersatzvornahme für die Inanspruchnahme von Gehölzen sind auf einer Grünlandfläche der Gemeinde Hambühren vorgesehen.

Diese Grünlandfläche soll extensiviert und als Streuobstwiese entwickelt werden.

## 6.8.4 Pflanzenauswahl

### Pflanzenartenliste

(ergänzend zu den textlichen Festsetzungsvorschlägen)

**Vorrangig zu verwendende standortheimische Gehölzarten für Pflanzungen der Maßnahmen M 1 und M 2 sowie für ggf. erforderliche Nachpflanzungen:**

#### Größere Bäume (1. Größenordnung)

Stiel-Eiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus avium



Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>

u. a. geeignete Gattungen bzw. Arten einschl. ggf. siedlungstypischer Baumarten für Maßnahmen M 1 und M 2.

### **Kleinere bis mittelgroße Bäume (2. Größenordnung)**

Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Vogelbeere, Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

u. a. geeignete Gattungen bzw. Arten einschl. ggf. siedlungstypischer Baumarten für Maßnahmen M 1 und M 2.

### **Sträucher**

Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

u. a. geeignete Gattungen bzw. Arten einschl. ggf. Siedlungstypischer Baumarten für Maßnahmen M 1 und M 2.

### **Pflegeaspekte**

Zur Sicherung einer nachhaltigen Pflege ist festzusetzen, in welchem Zeitraum die Pflanzmaßnahmen durchgeführt werden sollen und welche Pflegemaßnahmen zu einer nachhaltigen Bestands- und Funktionssicherung zu berücksichtigen sind – auch unter dem Aspekt, dass Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zu vermeiden beziehungsweise zu kompensieren sind.

#### **6.8.5 Durchführung der Maßnahmen und Pflege der Gehölze**

Die oben beschriebenen Bepflanzungsmaßnahmen sind innerhalb der ersten Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme durchzuführen.

Dazu gehört eine fachgerechte Pflanzung der Gehölze, die dauerhaft zu erhalten und bei Verlusten gleichwertig zu ersetzen sind.

Folgende Maßgaben sind zur nachhaltigen Sicherung des Gehölzbestandes zu beachten:

- Eine regelmäßige Kontrolle der Pflanzungen. Dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile fachgerecht zu entfernen. Abgestorbene Pflanzen sind zu ersetzen.
- Ziersträucher sind- falls erforderlich - mit einem Pflegeschnitt zu versehen.
- Generell sind Schnittmaßnahmen aus Gründen des Artenschutzes zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
- Falls erforderlich ist an die Baumkronen insb. im Bereich der Stellplätze in den darauffolgenden Jahren ein Erziehungsschnitt vorzunehmen.

Weitere Pflegemaßnahmen sind in der Folge nur dann durchzuführen, wenn es erforderlich werden sollte, unerwünschten Entwicklungen vorzubeugen.

### **6.8.6 Umsetzung der Maßnahmen**

Die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen ist durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzusichern.

### **6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Für die Zuwegung zu den rückwärtig liegenden drei Wohngebäuden in dem bestandsbestätigenden Mischgebiet im Südwesten des Plangebietes wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Laut Kommentierung zum Baugesetzbuch (Ernst-Zinkahn-Bielenberg) besteht die Rechtsfolge von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB darin, dass die Belastung der bezeichneten Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Begünstigten zulässig ist und Vorhaben die solchen Belastungen widersprechen unzulässig sind. Durch die Festsetzung werden die Rechte selbst jedoch nicht festgesetzt oder begründet. Die Begründung der Rechte muss durch Vertrag oder durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten und ggf. von öffentlich-rechtlichen Baulasten erfolgen. Aufgrund der Bestätigung der Bestandssituation ist davon auszugehen, dass entsprechende Maßnahmen bereits vorgenommen worden sind.

## **7 Kennzeichnungen**

Folgende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB ist in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **7.1 Erdfall (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Im Bebauungsplan ist im westlichen Bereich das Vorhandensein eines Erdfalls gekennzeichnet worden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die geologischen Voraussetzungen aufgrund der oberflächennahen Lage des wasserlöslichen Gipsstones des Salzstockes Hambühren für das Auftreten von Erdfällen gegeben. In Abhängigkeit der Lage geplanter Bauwerke zu diesem Erdfall besteht ein mehr oder weniger großes Risiko.

(Gefährdungskategorie 3 - 6 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 11012 -).

Der in der Planunterlage dargestellte Erdfall am Westrand wurde aus den vorhergehenden Unterlagen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 übernommen und in der Darstellung zur 7. Änderung als Kennzeichnung dargestellt.

Der Gemeinde Hambühren liegt hierzu eine Stellungnahme des Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 15.04.2009 vor (Zeichen L 3.3-30966-HA/Schae). Es wird auf Archivunterlagen des LBEG Bezug genommen.

## 7.2 Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

In die Planzeichnung des Bebauungsplans ist die beidseitige Anbauverbotszone der Nienburger Straße in einer Breite von 20 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) auf der Südseite im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 nachrichtlich übernommen worden.

## 8 Hinweise

### Verkaufsflächenzahl

Die Flächengrößen der festgesetzten Sondergebiete sowie die aus den festgesetzten Verkaufsflächenzahlen resultierenden maximalen Verkaufsflächen innerhalb der jeweiligen Sondergebiete sind der nachstehenden Liste zu entnehmen:

Sondergebiet	Fläche	Verkaufsflächenzahl	Resultierende maximale Verkaufsfläche im Sondergebiet
SO 1	13.479 m <sup>2</sup>	0,2344	3.160 m <sup>2</sup>
SO 2	3.992 m <sup>2</sup>	0,3169	1.265 m <sup>2</sup>
SO 3	1.891 m <sup>2</sup>	0,1058	200 m <sup>2</sup>
SO 4	7.511 m <sup>2</sup>	0,2090	1.570 m <sup>2</sup>
SO 5	3.009 m <sup>2</sup>	0,2659	800 m <sup>2</sup>
SO 6	7.676 m <sup>2</sup>	0,2866	2.200 m <sup>2</sup>
SO 7	6.297 m <sup>2</sup>	0,3494	2.200 m <sup>2</sup>

### Anbauverbotszone B 214

Entlang der Bundesstraße 214 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 9 (1) FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 sind die Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone im Zuge der B 214 als bauliche Anlagen, s. hierzu § 2, Abs. 1, Nr. 9 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf Verlangen der hiesigen Straßenbauverwaltung, bei Inanspruchnahme der Fläche zum Ausbau oder der Erweiterung der Bundesstraße oder der Herstellung von Anlagen, die in Bezug zur B 214 stehen, auf Kosten der Gemeinde, zurückzubauen. Hierzu wird es eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Hambühren und dem Straßenbaulastträger geben.

### Pflegeaspekte

Zur Sicherung einer nachhaltigen Pflege ist festzusetzen, in welchem Zeitraum die Pflanzmaßnahmen durchgeführt werden sollen und welche Pflegemaßnahmen zu einer nachhaltigen Bestands- und Funktionssicherung zu berücksichtigen sind - auch unter dem Aspekt, dass Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zu vermeiden beziehungsweise zu kompensieren sind.

### Umsetzung der Maßnahmen

Die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen ist durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzusichern.

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und technische Regelwerke) sowie die Fachgutachten können bei der Gemeinde Hambühren, Bauverwaltungsamt, Versonstraße 7, 29313 Hambühren eingesehen werden.