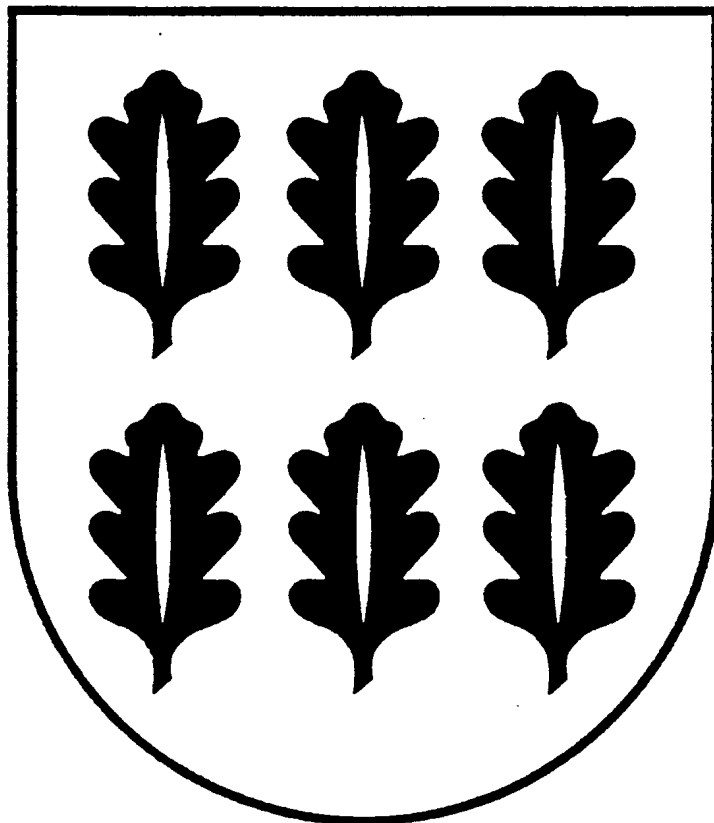


BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 72

„ZWISCHEN BREMER STRAÙE UND
MÜHLENSTRASSE“

MIT VORHABEN- UND
ERSCHLIEßUNGSPLAN



ABSCHRIFT

GEMEINDE SCHEEßEL
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Nutzung des Plangebietes.....	3
1.1	Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	3
1.2	Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	4
2.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	13
2.3	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB..	13
3.	Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	14
3.1	Zielsetzungen.....	14
3.2	Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	28
3.2.1	Zuordnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	28
3.2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	29
3.2.3	Grünordnung	32
3.2.4	Verkehrsflächen	33
3.3	Immissionsschutz.....	33
3.4	Verkehr	38
4.	Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt.....	39
4.1	Bestand.....	39
4.2	Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt.....	41
4.3	Artenschutz	43
5.	Ver- und Entsorgung	45
6.	Bodenschutz- und Abfallrecht.....	46
7.	Vorhaben- und Erschließungsplan	47
8.	Durchführungsvertrag.....	47

Anlagen:

1. „Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Bereich an der Einmündung der Mühlenstraße in die Bremer Straße (B 75); allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG“; Planungsgemeinschaft Nord GmbH, Rotenburg (Wümme), 01/2017
2. „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes und Erweiterung von Aldi in Scheeßel“; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg 06.06.2018
3. „Auswirkungsanalyse zu der geplanten Neuansiedlung eines Combi-Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Scheeßel“; BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg (Berichtsstand 14. Juni 2018)

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 „Zwischen Bremer Straße und Mühlenstraße“ (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) liegt im Ortskern von Scheeßel, südwestlich des Verkehrsknotenpunktes Bremer Straße und Mühlenstraße (siehe Abbildung 1). Er erstreckt sich über die Flurstücke 140/3, 141, 142/2, 144/4 und 146 der Flur 11 in der Gemarkung Scheeßel.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,76 ha.

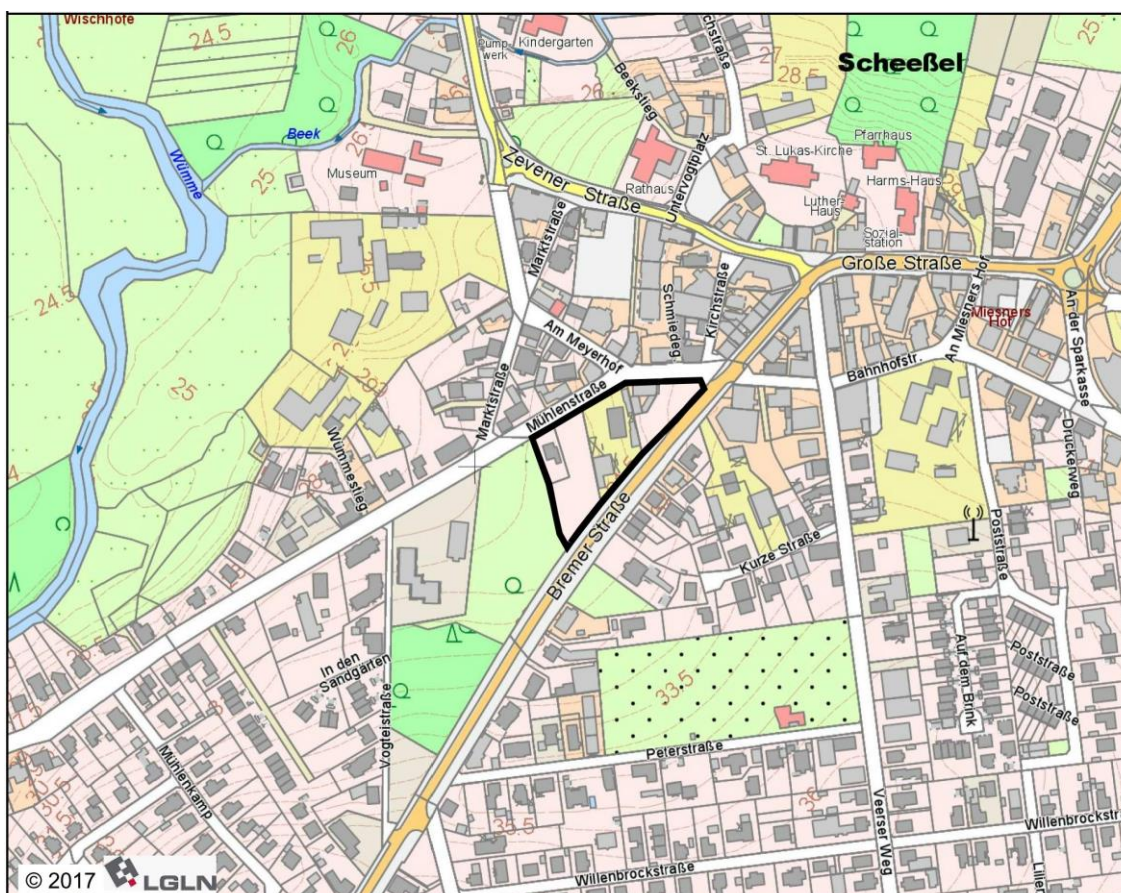


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Ohne Maßstab

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden bereits baulich genutzt. Hier befinden sich eine Pizzeria mit Wohnnutzung im Obergeschoss, die leerstehenden Gebäude eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes, ein einzeln stehendes Wohngebäude, größere Nebengebäude sowie große Garten- und Brachflächen.

Nordwestlich der an das Plangebiet angrenzenden Mühlenstraße, in dem Bereich zwischen der Marktstraße und Am Meyerhof, besteht eine gemischte bauliche Nutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe; nördlich der Mühlenstraße im

Bereich zwischen Am Meyerhof und Bremer Straße erstreckt sind eine Nutzung aus Handels- und Dienstleistungsbetrieben, im Obergeschoss mit Wohnungen versehen. Südöstlich der Bremer Straße (B 75) besteht eine gemischte bauliche Nutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe, die den nördlich gelegenen zentralen Bereich aus Handel, Dienstleistungen und Wohnungen ergänzt. Südwestlich des Plangebietes grenzt die öffentliche Parkanlage der ehemaligen Amtsvogtei an.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Scheeßel ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO 2017) sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen.

Die Funktionen zentraler Orte, zu denen auch Scheeßel als Grundzentrum gehört, und ihre Leistungsfähigkeit sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. In Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.

Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten, die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. In Grundzentren, zu denen auch der Ort Scheeßel gehört, sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln. Die durch die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelmarktes erwartete Aufwertung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Ortskerns von Scheeßel entspricht den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP-VO 2017) sind im Bereich des Plangebietes keine Darstellungen getroffen worden.

In dem Textteil des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP-VO 2017) sind Ziele bezüglich der Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten festgelegt. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren, aber auch mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert liegen und insgesamt betrachtet raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einzelhandelsgroßprojekt haben können (Agglomerationen). In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Dabei ist das Kongruenzgebot sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur

innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot), Einzelhandelsgroßbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind unter bestimmten Umständen auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot), d.h. durch grenzüberschreitende Abstimmungen soll eine Verbesserung der Versorgungsstrukturen erreicht werden; diesbezüglich gilt auch der Grundsatz der Raumordnung, dass zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsgroßprojekten regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden sollen. 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 (Beeinträchtigungsverbot).

Für die Gemeinde Scheeßel wurde ein Einzelhandelskonzept von einem externen und unabhängigen Institut, der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Hamburg, erstellt. Die Fassung vom 12.06.2015 wurde im ersten Quartal des Jahres 2017 ergänzt (Fassung vom 24.03.2017) und am 27.04.2017 vom Rat der Gemeinde erneut beschlossen. Das Einzelhandelskonzept kann im Rathaus der Gemeinde sowie im Internet auf der Homepage der Gemeinde Scheeßel eingesehen werden (https://www.scheessel.de/2.0/images/stories/Einzelhandelskonzept/Scheessel_angepasstes_EHK_KST_170324.pdf). Das angepasste Einzelhandelskonzept dient als fachlich fundierte Grundlage für eine bedarfsgerechte und geordnete Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Scheeßel und wurde als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen; die Ergebnisse sind damit bei der Aufstellung zukünftiger Bauleitpläne zu berücksichtigen.

In dem Einzelhandelskonzept („Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Scheeßel – Anpassung –“; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg 03/2017) ist der Zentrale Versorgungsbereich „Ortsmitte Scheeßel“ festgelegt, der sich über den gesamten Ortskern von Scheeßel vom Kaufhaus Kolkmann im Westen bis zum Edeka-Markt am Vahlder Weg im Osten erstreckt; das Baugebiet ist in dem Einzelhandelskonzept als südwestliche Potenzialfläche des Zentralen Versorgungsbereichs dargestellt und soll zur Stärkung und Aufwertung des nordwestlichen Bereiches des Scheeßeler Ortskerns genutzt werden. „Mit **einem Supermarkt** ist mit Blick auf die Größe der Gemeinde Scheeßel kein angemessenes Angebot vorhanden. Der Edeka Supermarkt ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.300 m² sehr groß dimensioniert und bedarf keiner Erweiterung. Ein zweiter Supermarkt / Vollversorger sollte am Bereich der Bremer Straße / Bahnhofstraße angesiedelt werden, da von der hohen täglichen Frequenz eines Supermarktes (über 1.000 Kunden pro Tag) die kleineren Einzelhandelsbetriebe im Meyerhofquartier bzw. das Kaufhaus Kolkmann profitieren können. Damit kann dieser seit Langem nicht mehr stark frequentierte Teil der Ortsmitte gestärkt werden. Gleichzeitig wird die einseitige Struktur mit der Konzentration der Frequenzbringer auf den Standortbereich am Vahlder Weg entzerrt.“ (Auszug aus dem Einzelhandelskonzept 2017 Seite 40) Daher wurde die Fläche im Bereich zwischen der Bremer Straße (B 75), der Mühlenstraße und dem Vogteipark als westliche Potenzialfläche (blaugestrichelt) in die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs einbezogen (siehe Abb. 2). „In städtebaulicher Hinsicht sollte mit der empfohlenen Ansiedlung eines Supermarktes an der Bremer Straße / Mühlenstraße ein Frequenzbringer angesiedelt werden, von dessen Kundenfrequenz die kleineren Geschäfte und auch das Kaufhaus Kolkmann profitieren können. Hierzu ist eine Fläche an der Hauptdurch-

gangsachse Bremer Straße möglich.“ (Auszug aus dem Einzelhandelskonzept 2017 Seite 50)

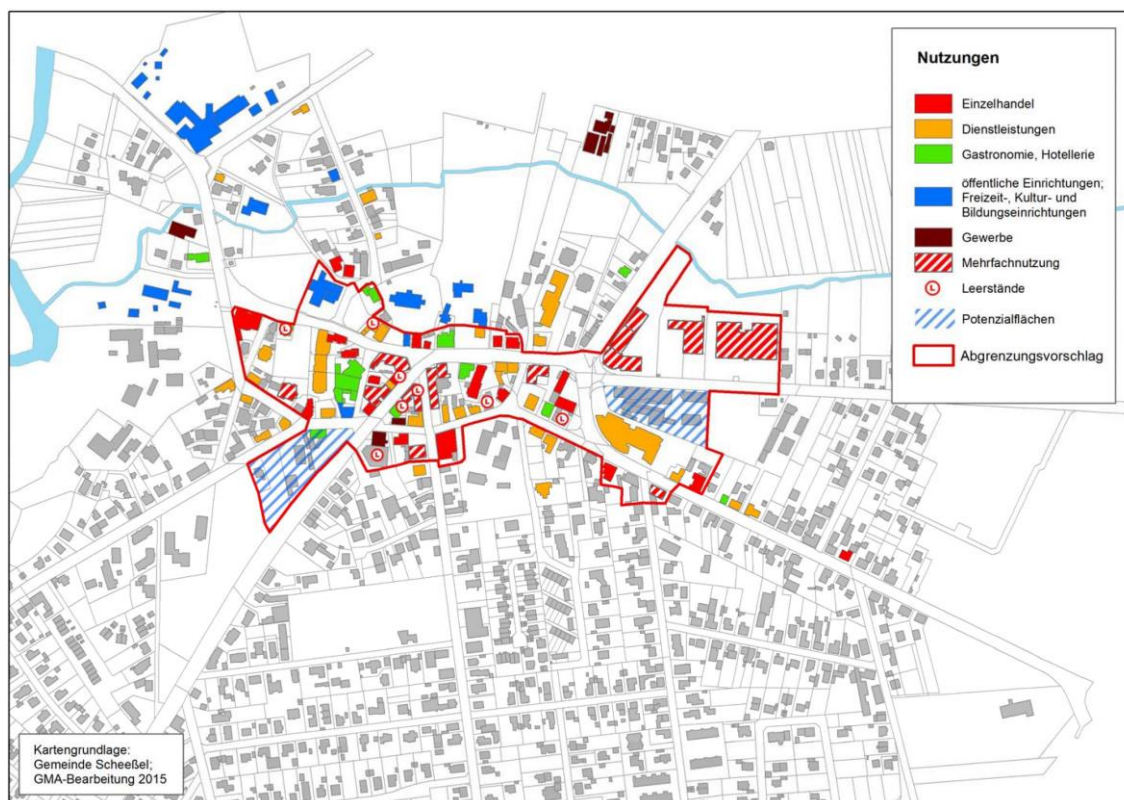


Abb. 2: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich „Ortsmitte“ (ohne Maßstab)
(Quelle: „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Scheeßel“ – Anpassung –; GMA mbH 24.03.2017, Karte 4 auf Seite 49)

Auf dieser Fläche sollen nun durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m², Mall und Windfang mit einer Verkaufsfläche von 150 m² und einem Konzessionär (Backshop mit einer Verkaufsfläche von 40 m² und angegliederter Café) geschaffen werden. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt somit fast 2.000 m².

Bei einer Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist wegen der möglichen weitreichenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde selbst und im Umland eine Einzelfallprüfung auch bei einem geplanten Standort im Zentralen Versorgungsbereich erforderlich.

Außerdem liegen der Gemeinde Scheeßel Informationen über eine Erweiterung der am Vahlder Weg gelegenen Aldi-Filiale von bisher ca. 760 m² Verkaufsfläche auf zukünftig ca. 1.200 m² Verkaufsfläche vor. Diese beiden Vorhaben werden von der Gemeinde Scheeßel in Bezug auf mögliche raumordnerische Auswirkungen im Zusammenhang betrachtet.

Um die möglichen raumordnerischen Auswirkungen des geplanten großflächigen Vollversorgers und der Erweiterung des Discountmarktes beurteilen zu können, wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt („Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von Aldi und Ansiedlung eines Supermarktes in Scheeßel“; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg 21.12.2016). Die Einhaltung der in der LROP-VO 2017 festgelegten Ziele der Raumordnung zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen

des Einzelhandels wurde im Rahmen dieses Gutachtens überprüft. Dabei wurde für den geplanten Supermarkt eine Verkaufsfläche von 1.800 m² zu Grunde gelegt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit der geplanten Ansiedlung des neuen Supermarktes und der geplanten Erweiterung der Aldi-Filiale in Scheeßel keine Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden.

Da die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 ermöglichte Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens (1.990m² für den Supermarkt einschließlich Backshop, Mall und Windfang) über das überprüfte Maß von 1.800 m² hinausgeht, wurden im Planaufstellungsverfahren Bedenken bezüglich der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens erhoben. Daraufhin hat die Gemeinde Scheeßel im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen eine Aktualisierung der Auswirkungsanalyse und eine Überprüfung der Auswirkung des geplanten Vorhabens auf der Basis einer Gesamtverkaufsfläche von 1.990 m² durchführen lassen. Dieses Gutachten („Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes und Erweiterung von Aldi in Scheeßel“; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg 06.06.2018) ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Überprüfung vom 06.06.2018 bezogen auf die mit der Bauleitplanung beabsichtigte Ansiedlung des Supermarktes wiedergegeben. Das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Abstimmungsgebot betreffend sind in diesem Bauleitplanverfahren nur die Untersuchungsergebnisse für den Supermarkt von Belang, bezüglich des Beeinträchtigungsverbotes kann jedoch eine Kumulation der Effekte beider Einzelhandelsvorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche entstehen, sodass diesbezüglich auch die Auswirkungen der Erweiterung des Aldi-Marktes mit aufgeführt werden.

Konzentrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig“. (2.3 04 LROP-VO 2017)

Der Standort des großflächigen Supermarktes liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Scheeßel.

Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.

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.“ (2.3 05 Sätze 1 und 2 LROP-VO 2017)

Städtebaulich integrierte Lagen i. S. d. LROP werden vom OVG Lüneburg so definiert, dass diese im engeren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2 a BauGB stehen. Als städtebaulich integriert gelten neben Lagen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs auch solche Lagen, die mit dem Zentralen Versorgungsbereich eine räumliche und funktionelle Einheit bilden und diesen räumlich „anschmiegend“ funktional ergänzen. Der Vorhabenstandort des Supermarktes grenzt unmittelbar an den bestehenden Geschäftsbesatz in der Ortsmitte (Große Straße, Zevener Straße, „Meyerhof-Quartier“) an und ist von den im Zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte Scheeßel“ bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen vollständig fußläufig erreichbar. Durch den direkten Anschluss an den Geschäftsbesatz ist das Standortumfeld durch Einzelhandel, Dienst-

leistungsbetriebe, Gastronomie und Wohnnutzungen des Zentralen Versorgungsbereichs geprägt. Der Standort ist städtebaulich integriert und durch Buslinien mit regelmäßiger Taktung (Haltestellen in der Bremer Straße (B 75) direkt neben dem Plangebiet) erschlossen. Die örtliche Situation entspricht den Anforderungen, die die Rechtsprechung des OVG Lüneburg (z.B. Urteil vom 06.06.2016, 1 KN 83/14) für die Erfüllung des Integrationsgebotes durch Anschmiegen an einen (vorhandenen) zentralen Versorgungsbereich stellt. Daher ist der Vorhabenstandort im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Scheeßel in die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs mit einbezogen worden (siehe Abb. 2 auf Seite 6).

Das Integrationsgebot wird somit erfüllt.

Kongruenzgebot

„Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder Samtgemeindegebiet. Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionale Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen. ... In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). ... Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.“ (2.2 03 Sätze 8 und 9 sowie 2.3 03 Sätze 1 und 5 bis 8 LROP 2017)

Für die Ermittlung der Umsatzerwartung des geplanten Supermarktes wurde von der GMA mbH das Einzugsgebiet abgegrenzt und die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung ermittelt. Für die Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Projektkonzeptionen (u. a. Dimensionierung, Sortimentsstruktur)
- Erreichbarkeit der Standorte für potenzielle Kunden, insbesondere motorisierter Individualverkehr
- relevante Wettbewerbssituation in Scheeßel und im Umland
- Kundenwohnortenerhebungen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes.

Bei der Kundenwohnortenerhebung für das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Scheeßel zeigte sich, dass die Einzelhandelsbetriebe am Vahlder Weg ein überörtliches Einzugsgebiet erschließen, zu welchem Lauenbrück, Stemmen, Helvesiek und Vahlde zu rechnen sind.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde das Einzugsgebiet des geplanten Supermarktes entsprechend abgegrenzt und erstreckt sich in der Zone I auf die Gemeinde Scheeßel und in der Zone II auf wenige kleinere Umlandgemeinden (Lauenbrück, Helvesiek, Vahlde, Stemmen). In Bezug auf den periodischen Bedarf ist nach den Vorgaben der Landesplanung als grundzentraler Kongruenzraum die Gemeinde Scheeßel, also die Zone I, ausschlaggebend.

In der Gemeinde Scheeßel (Zone I) steht ein Kaufkraftpotenzial für den periodischen Bedarf von ca. 37,4 Mio. € zur Verfügung, in den im Einzugsgebiet gelegenen Umlandgemeinden Lauenbrück, Helvesiek, Vahlde und Stemmen (Zone II) von ca. 12,7 Mio. €.

Bezogen auf Kunden aus Scheeßel können durch den geplanten Supermarkt etwa 15 % der Kaufkraft abgeschöpft werden; eine höhere Abschöpfung wäre nur möglich, wenn in Scheeßel kein weiterer Supermarkt und keine weiteren Discounter ansässig wären. Bezogen auf die Abschöpfung der Kaufkraft in Lauenbrück, Helvesiek, Vahlde und Stemmen entfällt bereits ein großer Teil auf die starken Wettbewerber in Rotenburg (Wümme) und in Sittensen; für den geplanten Supermarkt kann daher nur eine Abschöpfung von ca. 8 % der Kaufkraft angenommen werden. Die Marktanteilsberechnung weist für den geplanten Supermarkt im Kernsortiment (periodischer Bedarf) insgesamt einen Umsatz von ca. 7,0 Mio. € aus. Einschließlich des Umsatzes in den Sortimenten des aperiodischen Bedarfs (ca. 0,2 Mio. €) leitet sich ein Umsatz von ca. 7,2 Mio. € ab.

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
Zone I	37,4	15	5,6	80
Zone II	12,7	8	1,0	14
Streuumsatz			0,4	6
Summe			7,0	100

GMA-Berechnungen 05 / 2018, leichte Rundungsdifferenzen möglich

Abb. 3: Auszug aus der Auswirkungsanalyse 06/2018

Der prognostizierte Umsatz des geplanten Supermarktes wird zu etwa 80 % durch Kunden aus der Gemeinde Scheeßel abgeschöpft werden. Nur 20 % des Umsatzes des Supermarktes werden in der Zone II, also außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes, und als Streuumsatz generiert.

Damit wird das Kongruenzgebot grundzentral eingehalten.

Beeinträchtungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (2.3 08 LROP-VO 2017)

Für die Überprüfung des Beeinträchtungsverbot sind die städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln, die für die im Einzugsgebiet bzw. im Umland bestehenden Versorgungseinheiten zu erwarten sind. Durch das neu geplante Vorhaben dürfen sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Versorgungsstrukturen und Versorgungsbereichen / -standorten ergeben. Funktionsstörungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche entstehen z.B., wenn es durch Ladenleerstände zu einer Verringerung oder Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe mit einer hohen Kundenfrequenz, von der auch die umliegenden Einzelhandelsbetriebe profitieren. Nachteilige Auswirkungen können sich ergeben, wenn diese Magnetbetriebe in Folge von hohen Umsatzrückgängen aufgrund eines neuen Vorhabens geschlossen werden. Für die Beurteilung der wettbewerblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe durch das neue Vorhaben und der daraus resultierenden städtebaulichen Effekte wird ein Schwellenwert von 10 % Umsatzverteilung herangezogen, der aber jeweils vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten und möglicher Vorschädigungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten ist.

Umverteilungen durch den geplanten Supermarkt

In **Scheeßel** sind in dem zentralen Versorgungsbereich sehr leistungsfähige Betriebe und ein flächenmäßig sehr großer Supermarkt, der Edeka-Markt am Vahlder Weg, vorhanden. Durch die Ansiedlung des neuen Supermarktes ist in der Ortsmitte ein Umsatzrückgang von ca. 10 – 11 % zu erwarten, der hauptsächlich den Edeka-Markt betrifft. Eine Schließung des Edeka ist dadurch aber nicht zu erwarten, weil er am Markt bestens etabliert ist und mit 2.300 m² eine deutlich größere Verkaufsfläche aufweist als der geplante neue Supermarkt; außerdem befindet sich in der Vorkassenzone ein leistungsfähiger Filialist ("Ernsting's family), sodass auch diesbezüglich bessere Wettbewerbsbedingungen im Vergleich zum geplanten Supermarkt bestehen, der nur einen Backshop als Konzessionär aufweist. Durch die stark frequentierte Verbundlage mit weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im direkten Umfeld (Aldi, Rossmann, Beeke-Apotheke / Ärzte, Sparkasse, Schuh Mann) sind auch nach Ansiedlung des geplanten neuen Supermarktes zahlreiche Verbund- und Kopplungseinkäufe möglich. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches wird also nicht beeinträchtigt. Für die weiteren Anbieter an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, hier insbesondere die beiden Discounter Penny und Netto Marken-discount an der Bremer Straße, sind Umsatzrückgänge in einer Größenordnung von ca. 13 – 14 % zu erwarten; diese Umverteilungen sind aber als rein wettbewerbliche Wirkungen zu sehen, denn bei diesen Standorten handelt es sich nicht um schutzwürdige Bereiche im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes des LROP.

Im Mittelzentrum **Rotenburg (Wümme)** beziehen sich die Umsatzrückgänge primär auf die leistungsfähigen Wettbewerber entlang der Harburger Straße (E-Center, familia und die Betriebe im Wümmepark), mit ca. 10 % vor allem auf das am Markt bestens eingeführte E-Center. Der Umsatzrückgang wird aber nicht zur Aufgabe dieses Frequenzbringers führen, d.h. dass das Nahversorgungszentrum Harburger Straße in seiner Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird. Zu Lasten von familia und den Discountern Aldi und Lidl im Wümmepark sind Umsatzrückgänge von ca. 7 – 8 % anzunehmen, die aber als wettbewerbliche Wirkung zu sehen sind, diese Betriebe liegen nicht in einem schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereich. Umsatzrückgänge im Nahversorgungszentrum Verdener Straße werden aufgrund der großen Entfernung nicht erwartet.

Sittensen weist ein umfangreiches Angebot an leistungsstarken Supermärkten (Edeka, Rewe), Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, Penny), Rossmann und zahlreichen kleinen Betrieben auf. Die zu erwartenden Umsatzrückgänge von ca. 3 – 4 % bei Edeka und Penny im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte werden nicht zu Betriebs-schließungen dieser Frequenzbringer führen. Ein Umsatzrückgang von ca. 1 % geht zu Lasten von Rewe, Lidl, Aldi und Rossmann an der Stader Straße; aus dieser Größenordnung resultieren keine Betriebsaufgaben.

In der **Samtgemeinde (SG) Fintel** liegt im periodischen Bedarf ein Kaufkraftvolumen von knapp 21 Mio. € vor. Dieses verteilt sich folgendermaßen auf die Mitgliedsgemeinden:

- Lauenbrück ca. 6,3 Mio. €
- Helvesiek ca. 2,2 Mio. €
- Vahlde ca. 1,9 Mio. €
- Stemmen ca. 2,4 Mio. €
- Fintel ca. 8,2 Mio. €

Von dem Kaufkraftvolumen werden durch die in Fintel und Lauenbrück ansässigen Betriebe ca. 5 – 6 Mio. €, also weniger als 30 % gebunden, d.h. der Großteil der Kauf-

kraft (ca. 14 – 15 Mio. €) fließt bereits heute an andere Standorte ab, insbesondere nach Rotenburg (Wümme), Scheeßel, Sittensen, Schneverdingen und Tostedt. Die Auswirkungen des in Scheeßel geplanten Supermarktes gehen daher nicht zu Lasten der Edeka-Märkte in Lauenbrück und Fintel., sondern beziehen sich vielmehr auf Betriebe, die von den Kaufkraftabflüssen aus der SG Fintel bereits heute profitieren. Durch die geplante Ansiedlung des Supermarktes in Scheeßel werden die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums in Fintel nicht beeinträchtigt und der Fortbestand des wichtigen Nahversorgers Edeka in Lauenbrück nicht gefährdet. (Bezüglich der Abwägung von Einwendungen der Gemeinde Lauenbrück und der Samtgemeinde Fintel in Bezug auf den Edeka-Markt in Lauenbrück wird auf Punkt 3.1 „Städtebauliche Zielsetzungen“ der Begründung verwiesen.)

Der geplante Supermarkt wird auch zu keinen Umverteilungen in **Elsdorf**, **Gyhum-Hesedorf** und **Hemslingen** führen, sodass die dort ansässigen kleinen Lebensmittelgeschäfte nicht tangiert werden.

Umverteilungen durch die geplante Erweiterung der Aldi-Filiale

In der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes und Erweiterung von Aldi in Scheeßel“ der GMA mbH wurden neben den Auswirkungen des geplanten neuen Supermarktes an der Einmündung Bremer Straße / Mühlenstraße auch die Auswirkungen der geplanten Erweiterung des am Vahlder Weg gelegenen Aldi-Marktes untersucht. Wie oben bereits aufgeführt, spielt diese geplante Erweiterung in Bezug auf die vorhergehenden Ziele des LROP (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot) und das nachfolgend aufgeführte Abstimmungsgebot im Rahmen der Bauleitplanung zur Ansiedlung des Supermarktes keine Rolle und ist deshalb in dieser Zusammenfassung nicht mit aufgeführt, in Bezug auf das Beeinträchtigungsverbot können jedoch Umsatzrückgänge durch die Aldi-Erweiterung im Zusammenhang mit den Auswirkungen des geplanten Supermarktes relevant werden. Daher sind an dieser Stelle auch die Umverteilungen durch die geplante Erweiterung der Aldi-Filiale mit zu betrachten.

In **Scheeßel** sind durch die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes Umsatzrückgänge von unter 1 % im zentralen Versorgungsbereich und von ca. 2 % an dem Einzelhandelsstandort Bremer Straße zu erwarten. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches wird dadurch nicht beeinträchtigt.

In **Rotenburg (Wümme)** sind primär die Wettbewerber Aldi und Lidl im Wümmepark mit weniger als 1 % Umsatzrückgang betroffen, die Effekte bleiben also z. T. innerhalb der Aldi-Gruppe.

Dies betrifft auch den Verbundstandort mit den Discountern Aldi und Lidl in **Sittensen** (Umverteilung < 1 %).

Aus der geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes in Scheeßel werden keine funktionsstörenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Umland erwartet.

Zusammenfassendes Ergebnis

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass mit der geplanten Ansiedlung des neuen Supermarktes und der geplanten Erweiterung der Aldi-Filiale in Scheeßel keine Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO einhergehen werden. Das Beeinträchtigungsverbot kann in allen Sortimenten eingehalten werden.

Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.“ (2.3 07 Satz 1 LROP-VO 2017).

In dem Verfahren der Bauleitplanung zur Ansiedlung des Supermarktes erfolgt eine Beteiligung des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Träger der Regionalplanung, dadurch wird das Abstimmungsverfahren im notwendigen Umfang bzw. bei den einzelnen Schritten des Planaufstellungsverfahrens begleitet. Zusätzlich werden während der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 die Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt, um ihnen Gelegenheit zu geben, zu dem Inhalt des Planentwurfs Stellung zu nehmen und sich ggf. auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche zu berufen.

Das Abstimmungsgebot wird eingehalten.

2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2005 ist der Kernort Scheeßel als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen. Dabei sind Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nur in zentralen Orten zu realisieren. Umfang und Zweckbestimmung dieser Projekte haben der jeweiligen Stufe der zentralen Orte zu entsprechen, ausgeglichene Versorgungsstrukturen dürfen durch derartige Projekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.

Die durch die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelmarktes erwartete Aufwertung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Ortskerns von Scheeßel entspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen werden nicht beeinträchtigt (siehe Ausführungen unter Punkt 2.1.1).

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms ist im Bereich des Plangebietes ein Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt. Negative Auswirkungen auf die Qualität des Trinkwassers sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Südöstlich angrenzend am Plangebiet ist die B 75 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt, über die Mühlenstraße verläuft ein regional bedeutsamer Fahrradwanderweg. Die verkehrlichen Belange werden durch die Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Im Jahr 2013 hat der Landkreis Rotenburg (Wümme) die Neuaufstellung seines RROP beschlossen. Der Entwurf 2017 des RROP lag in der Zeit vom 08.09.2017 bis zum 17.10.2017 erneut öffentlich aus. Die Ziele des Entwurfs 2017 des RROP sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. In der zeichnerischen Darstellung des Entwurfs 2017 ist das Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung nicht mehr dargestellt. Auch die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ sind für den Kernort Scheeßel nicht mehr aufgeführt. Neu ist die Kennzeichnung des gesamten bebauten Ortsbereiches als Zentrales Siedlungsgebiet. Die Darstellungen bezüglich der Funktion als Grundzentrum, der Hauptverkehrsstraßen (B 75, L 131) und der regional bedeutsamen Fahrradwanderwege wurden beibehalten.

In der beschreibenden Darstellung haben sich gegenüber dem RROP 2005 in Bezug auf die Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte sowie der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels folgende Änderungen und Ergänzungen ergeben:

- Der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung ist gegenüber der Inanspruchnahme von bisher unberührten Außenbereichsflächen Vorrang zu geben, wobei flächensparende Bauweisen anzustreben sind.
- Der Verflechtungsraum der Grundzentren ist das jeweilige Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet.
- Bezüglich der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels gelten die Ziele und Grundsätze aus dem Landes-Raumordnungsprogramm 2017.

Die Errichtung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes und die damit bezweckte Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches und der Funktionen des Ortes als Grundzentrum entsprechen somit sowohl dem wirksamen RROP 2005 als auch den Zielen aus dem Entwurf 2017 des RROP.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheeßel stellt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 „Zwischen Bremer Straße und Mühlenstraße“ ein Kerngebiet (MK) mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 2,0 dar. Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, zu denen der im Bebauungsplangebiet vorgesehene Betrieb der Lebensmittelbranche gehört, sind nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 setzt im Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ fest, um das relativ kleine Baugebiet auf diese kerngebietstypische Nutzungseinheit konkret festzulegen. Die bauliche Entwicklung entspricht im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen der geplanten Entwicklung des Kerngebietes des Ortskerns und ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus den Zielen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen. Die zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Sondergebietsfestsetzung angepasst.

2.3 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 „Zwischen Bremer Straße und Mühlenstraße“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als sogenannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 einbezogenen Flächen liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Scheeßel. Das Plangebiet wird bereits baulich genutzt. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung des Bereiches zwischen der Bremer Straße und der Mühlenstraße. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Scheeßel gefördert werden.
- b) Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 zulässige Grundfläche hat eine Größe von ca. 3.600 qm und liegt damit deutlich unter 20.000 qm.
- c) Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung

nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem „Niedersächsischen Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (NUVPG) unterliegen.

Mit einer geplanten Geschossfläche von rd. 3.000 m² ist für den Einzelhandelsbetrieb gem. Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG und gem. Nr. 13 der Anlage 1 zum NUVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und hat zum Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist; sie ist der Begründung als Anlage beigefügt.

- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist ausreichend weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, in diesem Fall vom FFH-Gebiet der Wümme, die in einer Entfernung von ca. 300 m nordwestlich des Plangebietes verläuft. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck des Gebietes werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 nicht berührt, zumal zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet bereits weitere Baugebiete bestehen.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Zielsetzungen

Dem Ort Scheeßel ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 und im Entwurf 2017 der Neufassung des RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen worden. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen, um eine ausreichende Versorgung der im Ort und in der Umgebung lebenden Bevölkerung zu sichern. Dies gilt sowohl in Bezug auf die Versorgung mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs und Dienstleistungen als auch auf die Vorhaltung von Infrastruktureinrichtungen wie Gemeindeverwaltung, Schulen, Kindergärten, Sparkassen/Banken, Kirchen, Pflegeeinrichtungen usw..

Die Gemeinde Scheeßel ist bestrebt, ihre Funktion als Grundzentrum zu festigen und eine ausgewogene und für die Kunden interessante Versorgungsstruktur anzubieten. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll diesbezüglich das Ortszentrum gestärkt werden. Durch eine Konzentration von Einzelhandel, Dienstleistungen und sonstigen nicht wohnortgebundenen Infrastruktureinrichtungen in Verbindung mit ausreichenden Parkplätzen für den (Kraft-)Fahrzeugverkehr soll den Bewohnern, vor allem auch aus dem Umland, die Möglichkeit geboten werden, ihre Besorgungen auf kurzen Wegen und, nach dem Abstellen der Fahrzeuge, so weit wie möglich fußläufig erledigen zu können. Hierfür ist die Ortsmitte von Scheeßel prädestiniert, wo bereits die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen des Einzelhandels, des Dienstleistungsgewerbes und der Verwaltungen vorhanden sind.

Der Einzelhandel bildet einen wesentlichen Anteil an den vorzuhaltenden Versorgungseinrichtungen eines Grundzentrums. Insbesondere Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten des täglichen und periodischen Bedarfs (Lebensmittel, Tabak-, Drogerie- und Reformwaren, Zeitschriften etc.), die von den Kunden häufig aufgesucht werden, haben eine sogenannte Magnetfunktion und können die übrigen in der Nähe gelegenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in Bezug auf die Kundenbindung wirkungs-

voll unterstützen. Für die Gemeinde Scheeßel ist es daher von großem Belang, durch eine geschickte Anordnung größerer Einzelhandelsbetriebe ein ausgewogenes Netz an kundenorientierten Einrichtungen in der Ortsmitte bereitzustellen.

Um einen Leitfaden für die Entwicklung des Grundzentrums in Bezug auf den Einzelhandel zu gewinnen, hat die Gemeinde Scheeßel – wie oben bereits erwähnt – ein Einzelhandelskonzept aufstellen lassen; die Fassung vom 12.06.2015 wurde zu Beginn des Jahres 2017 ergänzt und am 27.04.2017 vom Rat der Gemeinde erneut beschlossen („Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Scheeßel – Anpassung –“; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg 03/2017). Das Einzelhandelskonzept gibt Empfehlungen in Bezug auf die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben, die Entwicklung der Sortimentsstrukturen, die Auswahl geeigneter Standorte und die Optimierung der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes. Eine der wesentlichen Aufgaben des Einzelhandelskonzeptes besteht dabei in der Abgrenzung und der Formulierung von Zielen für die Entwicklung eines Zentralen Versorgungsbereichs, der als Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt des Grundzentrums gefördert und gestärkt werden soll.

In Scheeßel umschließt der Zentrale Versorgungsbereich die gesamte Ortsmitte und reicht vom Kaufhaus Kolkmann an der Zevener Straße im Westen bis zum Edeka-Markt am Vahlder Weg im Osten (siehe Abb. 2 auf Seite 6 der Begründung). Die an der Großen Straße, der Bahnhofstraße, dem Vahlder Weg, der Zevener Straße, der Mühlenstraße und der Straße Am Meyerhof („Meyerhofquartier“) ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe übernehmen eine wesentliche Versorgungsfunktion für Scheeßel und die Ortsteile der Gemeinde.

Während der östliche Teil des Zentralen Versorgungsbereichs mit dem Edeka-Markt, dem Aldi-Markt und dem Drogeriemarkt Rossmann starke und leistungsfähige Magnetbetriebe aufweist, die sich auch auf den übrigen Einzelhandel in der näheren Umgebung positiv auswirken, ist der westliche Teil des Zentralen Versorgungsbereichs, der neben kleinflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben nur das Kaufhaus Kolkmann als Frequenzbringer aufweist, nicht ausreichend versorgt. Die Entfernung zwischen den größeren Einzelhandelsbetrieben am Vahlder Weg und dem Meyerhofquartier beträgt ca. 450 m; wegen des an der Großen Straße (B 75) nicht durchgängig vorhandenen Geschäftsbesatzes und der hohen Verkehrsbelastungen dieser Straße ist diese Entfernung für fußläufige Beziehungen ziemlich groß. Durch einen weiteren Magnetbetrieb im westlichen Teil mit fußläufigen Beziehungen zum Marktplatz / „Meyerhofquartier“ könnte die Attraktivität des Zentralen Versorgungsbereichs erhöht und die Versorgungsstruktur ausgeglichen werden.

Deshalb beabsichtigt die Gemeinde Scheeßel, an der Einmündung der Mühlenstraße in die Bremer Straße (B 75) einen großflächigen Supermarkt mit einem Backshop und angegliedertem Café mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.990 m² anzusiedeln. In dem Zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte Scheeßel“ ist das Plangebiet als Potenzialfläche dargestellt. Auf dieser Potenzialfläche empfiehlt das Einzelhandelskonzept konkret die Ansiedlung eines Supermarktes als „Magnet“, von dessen Kundenfrequenz auch die übrigen Einzelhandels- und Infrastruktureinrichtungen profitieren können.

Um die in früheren Jahren häufig übliche Praxis der aggressiven und städtebaulich kaum geordneten Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben, die in vielen Orten zum Teil ganz erhebliche negative Auswirkungen auf die Entwicklung des eigenen Ortskerns und die Wettbewerbsfähigkeit umliegender zentraler Versorgungslagen mit sich brachte, zu unterbinden, sind inzwischen im Landes-Raumordnungsprogramm Nieder-

sachen Ziele für die „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ festgelegt worden, an die die einzelnen Gemeinden im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung gebunden sind (siehe oben Punkt 2.1 „Landes- und Regionalplanung“ der Begründung). Diese setzen für die Ansiedlung und Weiterentwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten eine integrierte Lage voraus und nennen diverse Kriterien, die einzuhalten sind, um eine Beeinträchtigung ausgewogener Versorgungsstrukturen sowohl innerhalb der eigenen Gemeinde als auch in anderen zentralen Orten oder zentralen Versorgungsstandorten auszuschließen.

Auch wenn der für den Supermarkt vorgesehene Standort im Zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte“ liegt, ist für die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine Einzelfallprüfung erforderlich. Da der Gemeinde Scheeßel zudem eine geplante Erweiterung des am Vahlder Weg ansässigen Discountmarktes Aldi bekannt geworden ist, wurde eine Auswirkungsanalyse durchgeführt, in der die Auswirkungen des geplanten Supermarktes und der Erweiterung der Aldi-Filiale auf die Versorgungsstrukturen in Scheeßel und den umliegenden Gemeinden ermittelt und überprüft wurden („Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von Aldi und Ansiedlung eines Supermarktes in Scheeßel“; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg 2016). Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch die Ansiedlung des Supermarktes an der Einmündung Bremer Straße / Mühlenstraße keine Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO ergeben und dass weder die Versorgung der Bevölkerung noch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Scheeßel, Rotenburg (Wümme), Lauenbrück, Fintel und Sittensen beeinträchtigt werden.

Die Untersuchung bezog sich allerdings auf eine Verkaufsfläche für den Supermarkt von 1.800 m², die nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan hinter der Kassenzone verwirklicht werden soll, für Mall und Windfang sowie den Backshop sind in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 weitere Verkaufsflächen von 150 m² bzw. 40 m² festgesetzt. Im Planaufstellungsverfahren wurden Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht; dabei wurde auch die raumordnerische Verträglichkeit der zulässigen größeren Verkaufsfläche von insgesamt 1.990 m² für den Supermarkt einschließlich Mall, Windfang und Backshop angezweifelt. Insbesondere die Gemeinde Lauenbrück sah sich in der Erfüllung ihrer grundzentralen Versorgungsfunktion beeinträchtigt. Einige weitere Gemeinden in der Umgebung von Scheeßel befürchteten negative Auswirkungen auf im Ort vorhandene kleine Lebensmittelbetriebe. Um die Einwendungen gerecht abwägen zu können, hat die GMA mbH im Auftrag der Gemeinde Scheeßel eine Aktualisierung der Auswirkungsanalyse vorgenommen. Dafür wurden im April 2018 der für die Vorhaben relevante Wettbewerb in Scheeßel, Rotenburg (Wümme), Sittensen, Fintel, Lauenbrück, Elsdorf, Gyhum und Hemslingen erfasst und auf der Basis der aktualisierten Grundlagendaten eine städtebauliche Bewertung der Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum durchgeführt. Die Auswirkungen des Supermarktes wurden dabei für die insgesamt zulässige Verkaufsfläche von 1.990 m² überprüft. Diese Untersuchung („Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes und Erweiterung von Aldi in Scheeßel“; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg 06.06.2018) ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Auch die aktualisierte Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch die Ansiedlung des Supermarktes an der Einmündung Bremer Straße / Mühlenstraße keine Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO ergeben und dass weder die Versorgung der Bevölkerung noch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Scheeßel, Rotenburg (Wümme) und Sittensen beeinträchtigt werden. Durch die Ansiedlung des Supermarktes in Scheeßel wird auch die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums in Fintel nicht beeinträchtigt und der Fortbestand des wichtigen Nahversorgers Edeka in Lauenbrück nicht gefährdet. Der geplante Supermarkt wird

auch zu keinen Umverteilungen in Elsdorf, Gyhum-Hesedorf oder Hemslingen führen, sodass die dortigen kleinen Lebensmittelgeschäfte nicht tangiert werden. Hierzu wird auch auf die umfangreichen Ausführungen unter Punkt 2.1.1 „Landes-Raumordnungsprogramm“ der Begründung verwiesen.

Die Gemeinde Lauenbrück hat im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung der Planunterlagen Befürchtungen geäußert, dass der in Lauenbrück ansässige kleine Edeka-Markt schon durch geringfügige Umsatzrückgänge aufgrund des in Scheeßel geplanten Supermarktes nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden könne. Lauenbrück sei im Regionalen Raumordnungsprogramm die Funktion des Grundzentrums der Samtgemeinde Fintel zugewiesen worden und müsse zur Erfüllung dieser Funktion u. a. dauerhaft in der Lage sein, die Bürger mit Waren des täglichen Bedarfs versorgen zu können. Hierzu sei es erforderlich, dass vor Ort ein Angebot an entsprechenden Waren vorhanden sei und ein solcher Betrieb wirtschaftlich betrieben werden könne. Der Edeka-Markt müsse also in seinem Bestand gesichert sein und dürfe nicht gefährdet werden. Aus der Auswirkungsanalyse der GMA mbH sei nicht nachvollziehbar zu ersehen, weshalb u. a. Umsatzrückgänge in Sittensen und Rotenburg zu erwarten seien, eine Beeinträchtigung Lauenbrücks aber nicht gegeben sein solle. Bei der Ermittlung der Auswirkungen seien für den Bereich der Gemeinde Lauenbrück lediglich theoretische Umsatzzahlen genannt. Außerdem wären die Verkaufsfläche und die Umsatzzahlen des Edeka-Marktes in Lauenbrück zu hoch angenommen worden. Auch im Hinblick auf den demografischen Faktor, also vor dem Hintergrund einer ggf. weiter abnehmenden Bevölkerungszahl in den Gemeinden Lauenbrück und Scheeßel, seien sinkende Kaufkraftpotentiale nicht ausreichend berücksichtigt worden. Die Gemeinde forderte daher, den Combi-Markt so zu bemessen, dass beim Vollversorgungsgrad die Grenze von 100 % nicht überschritten werde.

Die GMA mbH hat dazu aus fachlicher Sicht folgende Stellungnahme abgegeben, der sich die Gemeinde Scheeßel in vollem Umfang anschließt: „Die mögliche Umsatzumverteilung eines neuen Vorhabens zu Lasten von Versorgungslagen in einer anderen Gemeinde ist abhängig von der dortigen Wettbewerbssituation. Je umfangreicher das Angebot an unterschiedlichen Betriebstypen (Discounter, großer Supermarkt, Supermarkt, SB-Warenhaus) ist, umso höher kann die Kaufkraft der Wohnbevölkerung gebunden werden. So vereinigen Lebensmitteldiscounter, große Supermärkte und SB-Warenhäuser bereits fast 70 % des gesamten Umsatzes im Lebensmitteleinzelhandel auf sich. Wenn in einer Gemeinde diese Formate nicht ansässig sind, fließt der größte Teil der Kaufkraft in andere Gemeinden mit entsprechenden Formaten ab. Dies zeigt sich auch im Falle von Lauenbrück bzw. Fintel. Die Umverteilung des Vorhabens erfolgt nicht zu Lasten des kleinen Lebensmittelmarktes, der Bäckereifiliale bzw. des Fleischerfachgeschäftes in Lauenbrück, so dass keine Umverteilungsquoten ermittelt werden. Der Umsatz des kleinen Marktes in Lauenbrück wurde im Rahmen mehrmaliger Vor-Ort-Besichtigungen eingeschätzt. Dies entspricht einer üblichen Methode im Rahmen von Auswirkungsanalysen. Sofern der Umsatz des Edeka Marktes tatsächlich geringer wäre, würde dies noch höhere Kaufkraftabflüsse aus Lauenbrück bedeuten, d.h. unter status-quo-Gesichtspunkten und ohne den geplanten Supermarkt in Scheeßel. Dies würde noch mehr unterstreichen, dass von der Umverteilung nicht der kleine Edeka Markt in Lauenbrück, sondern die anderen großflächigen Formate betroffen sein werden. Im Falle rückläufiger Einwohnerzahlen verringert sich das Kaufkraftvolumen. In Folge dessen fällt der Umsatz eines Vorhabens geringer aus. Auch die Umsatzumverteilungen reduzieren sich dadurch.“

Die Samtgemeinde Fintel hat in diesem Verfahrensschritt für den Abwägungsprozess ein Gegengutachten abgegeben, das im Auftrag der Edeka-MIHA Immobilien-Service GmbH von der bulwiengesa AG aufgestellt wurde. In der Zusammenfassung werde be-

stätigt, dass der Edeka-Markt in Lauenbrück in seiner Wirtschaftlichkeit gefährdet sei. In der Folge werde dem Grundzentrum Lauenbrück seine raumordnerische Funktion entzogen. Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 der Gemeinde Scheeßel sei somit nicht zulässig. Aktuell komme hinzu, dass die Filiale der Zevener Volksbank in Lauenbrück geschlossen wurde. Es bestehe die Befürchtung, dass die Schließung der Filiale der Sparkasse Scheeßel ebenfalls nicht mehr zu verhindern sei. Darüber hinaus habe der örtliche Hausarzt angekündigt, seine Tätigkeit zum Jahreswechsel 2017/2018 einzustellen, eine Nachfolgeregelung konnte noch nicht getroffen werden. (*Anmerkung: Für die Hausarztpraxis wurde eine Nachfolge gefunden.*) Es sei zu befürchten, dass die Beeinträchtigung des Edeka-Marktes zu weiteren Schließungen von Dienstleistern etc. führen werde. Auch die Gemeinde Lauenbrück bezieht sich auf dieses Gutachten und unterstreicht ihre Forderung, den Grad der Versorgung Scheeßels auf 100 % zu begrenzen. Anderenfalls würde ein unzulässiger Eingriff in die Versorgungsstruktur des benachbarten Grundzentrums Lauenbrück erfolgen. Die Gemeinde Lauenbrück empfiehlt, die Verkaufsfläche des Combi-Marktes von den derzeit angedachten 1.800 m² bis 2.000 m² auf 1.200 m² bis 1.500 m² zu reduzieren.

Die Gemeinde Scheeßel hat sich mit dem Gutachten der bulwiengesa AG beschäftigt, das von der Edeka-MIHA Immobilien-Service GmbH beauftragt wurde. Es ist, auch nach Einschätzung der GMA mbH (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH), in einigen Aspekten nicht plausibel. So wird der Stichprobenumfang der Kundenbefragung vor Edeka Lieder in Lauenbrück nicht in absoluten Zahlen dargestellt, was üblich ist, um die Validität zu überprüfen. Es werden Kunden nach Zielgruppen eingeteilt, ohne dass ersichtlich wird, ob überhaupt genügend Kunden befragt wurden. Um Ableitungen zum Einkaufsverhalten treffen zu können, ist eine Fallzahl von mindestens 20 Personen je Zielgruppe notwendig. Dieser Nachweis wird nicht geführt. Zudem stellt bulwiengesa klar heraus: *„Die große Masse der Kunden kann alternativ im Umland einkaufen und tut dies auch bereits heute.“* Dies bestätigt die Auswirkungsanalyse der GMA mbH in der Kernaussage, dass Kaufkraft in hohem Maße aus Lauenbrück abfließt und die Umverteilung aufgrund des geplanten Supermarktes an anderen Standorten stattfindet, welche bereits seit Langem von den Kaufkraftabflüssen aus Lauenbrück profitieren. Bulwiengesa führt selbst an: *„Standort, Objekt und ansprechbares Nachfragevolumen limitieren in Lauenbrück bereits jetzt die Tragfähigkeit für Nahversorgung auf ein nicht unkritisches Minimum.“* Laut Stellungnahme und Rücksprache mit der GMA mbH wird damit deutlich gemacht, dass bereits jetzt die Voraussetzungen für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Lebensmittelmarktes in Lauenbrück schwierig sind.

Die Anregung der Gemeinde Lauenbrück, die Verkaufsfläche für den Supermarkt deutlich zu reduzieren, wird nicht berücksichtigt. Es wurde aber die bisher am Eingang des Supermarktes in einer Größenordnung von 65 m² vorgesehene zusätzliche Ladenfläche aus der Planung herausgenommen.

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung der Planunterlagen hat die Gemeinde Lauenbrück erneut Bedenken bezüglich der Bestandsfähigkeit ihres kleinen Lebensmittelmarktes nach Errichtung eines zusätzlichen Supermarktes in Scheeßel vorgebracht. Sie macht geltend, dass die Gemeinde Scheeßel im Rahmen einer realitätsnahen worst-case-Betrachtung nachweisen müsse, dass die Ziele der Raumordnung durch die anstehende Bauleitplanung gewahrt bzw. erreicht würden. Sie gehe weiterhin davon aus, dass der kleine Edeka-Markt in Lauenbrück in seinem Fortbestand konkret gefährdet sei. Dabei gehe es nicht lediglich um die Verdrängung eines Wettbewerbers am Markt, sondern um die Zerstörung der Nahversorgungsstruktur des Grundzentrums Lauenbrück, das wie auch das Grundzentrum Scheeßel die Aufgabe habe, die Bürger mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen. Laut der Untersuchung der bulwi-

gesa AG würde mindestens ein Viertel der Kunden des Edeka-Marktes das Angebot des neuen Supermarktes nutzen und auch häufiger als bisher in Scheeßel einkaufen wollen. Es könne keinesfalls angenommen werden, dass in Lauenbrück nur noch Kunden einkaufen, die ausschließlich auf diesen Standort fixiert und gegenüber weiteren Angebotsalternativen im Umland immun wären. Vertrieblich werde diese Argumentation dadurch gestützt, dass Lauenbrücker Haushalte, denen das eingeschränkte lokale Angebot für eine Vollversorgung nicht ausreiche – und das sei der weit überwiegende Teil –, in den nächstgelegenen Umlandorten Fintel und Scheeßel zwar größere Märkte mit breiterem Sortiment vorfinden, welche jedoch allesamt vom selben Betreiber wie auch in Lauenbrück geführt würden. Eine zusätzliche Einkaufsalternative könne und werde in diese Verflechtungen Bewegung bringen, und eine weitergehende Erosion der Marktposition des Lauenbrücker Nahversorgers könne als sicher angenommen werden. Die Gemeinde bezieht sich dabei einerseits auf das Gutachten der bulwiengesa AG, sie hat aber auch durch die BBE Handelsberatung GmbH die „Auswirkungsanalyse zu der geplanten Neuansiedlung eines Combi-Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Scheeßel“ erstellen lassen (Berichtsstand 14. Juni 2018) und der Gemeinde Scheeßel als Ergänzung zu ihrer Stellungnahme vorgelegt.

Laut dem Ergebnis der Berechnungen der bulwiengesa AG sei eine prospektive Umverteilungsquote von rund -12 % zu erwarten. Die erwartete Umsatzabgabe liege mit etwa -0,2 Mio. € zwar in einem relativ niedrigen Bereich, treffe jedoch auf eine kaum belastbare Angebotsstruktur. Der Fortbestand des einzigen Nahversorgers im Grundzentrum Lauenbrück werde durch das Planvorhaben in Scheeßel klar gefährdet und dürfte auch nicht durch einen alternativen Anbieter kompensierbar sein, weil Standort, Objekt und ansprechbares Nachfragevolumen in Lauenbrück bereits jetzt die Tragfähigkeit für Nahversorgung auf ein nicht unkritisches Minimum limitierten. Daher sei mit dem weitgehenden Verlust der Nahversorgungsfunktion und der Rest-Zentralität im Grundzentrum Lauenbrück zu rechnen, der darüber hinaus weitere Erosionen (Verlust/Abwanderung von Dienstleistern, Kreditinstitut, Gastronomie) nach sich ziehen könnte. Angesichts der bereits sehr guten Versorgungsstrukturen in Scheeßel sei dies rücksichtslos und mit dem Beeinträchtigungsverbot nicht in Einklang zu bringen.

In der nachgereichten Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH deckt sich die Abgrenzung des ermittelten Einzugsgebietes des geplanten Supermarktes im Wesentlichen mit der Abgrenzung in der Auswirkungsanalyse der GMA. Die Einhaltung des Konzentrationsgebotes und des Integrationsgebotes der LROP-VO 2017 durch den geplanten Supermarkt wird durch die BBE Handelsberatung GmbH bestätigt. Die Berechnungen der BBE kommen ebenfalls zu dem Ergebnis, dass außerhalb der Gemeinde Scheeßel weniger als 30 % des Umsatzes des Supermarktes getätigt wird.

Die Gutachter erklären jedoch, „dass das benachbarte Grundzentrum Lauenbrück ganz wesentlich durch eine Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittel-Supermarktes in Scheeßel betroffen wäre.“ Für die Versorgung der Bevölkerung sei in Lauenbrück nur ein kleiner Lebensmittel-Supermarkt vorhanden, ergänzt durch zwei Bäckereien und eine Metzgerei. Auf Grund der vorhandenen Strukturen im Ortskern von Lauenbrück macht die Auswirkungsanalyse noch ansatzweise einen zentralen Versorgungsbereich geltend. Weitere Nutzungen wie die Gemeindeverwaltung, eine Fahrschule, die Sparkasse u.a. seien hier vorhanden, ergänzende Einzelhandelsnutzungen träten allerdings bereits in den Hintergrund. Lauenbrück sei regionalplanerisch als Grundzentrum ausgewiesen, sodass der Gemeinde ein Versorgungsauftrag für das Samtgemeindegebiet zufällt, allerdings dürfte sie bereits heute nur noch stark eingeschränkt in der Lage sein, diese Funktion auszufüllen, weil die Einkaufsschwerpunkte regional gesehen eindeutig in Scheeßel bzw. Rotenburg (Wümme) lägen.

„Sind in Scheeßel bereits heute hochdifferenzierte Angebote im Bereich der Nahversorgung und darüber hinaus vorhanden – allein im Lebensmittelbereich finden sich in Scheeßel ein 2.300 m² großer Supermarkt und drei Lebensmittel-Discountmärkte – ist

in Lauenbrück nur ein kleiner Lebensmittel-Supermarkt ansässig, ergänzt durch zwei Bäckereien und eine Metzgerei. Dieser Supermarkt agiert auf einer Verkaufsfläche von knapp über 500 m² und ist damit kaum noch als wettbewerbsfähig gegenüber den modernen Vollsortimentskonzepten einzustufen. Vor diesem Hintergrund sowie der eingeschränkten Nachfrage im ländlich geprägten Umfeld dürfte der Anbieter umsatzseitig bereits heute auf einem unterdurchschnittlichen Niveau agieren. Notwendige Investitionen, z.B. in Modernisierungsmaßnahmen oder auch Flächenerweiterungen, sind mangels Rentabilität des Betriebes damit stark eingeschränkt. Eine nur leichte Umsatzverschiebung kann in einer solchen labilen Wettbewerbskonstellation bereits dazu führen, dass sich ein Betreiber gänzlich aus dem Markt zurückzieht. Dies ist aus Sicht der BBE Handelsberatung für den Anbieter Edeka Lieder in Lauenbrück sogar wahrscheinlich. Selbst für den Fall, dass ein sofortiger Rückzug des Anbieters infolge der anstehenden Projektentwicklung in Scheeßel nicht stattfinden sollte, wäre in jedem Fall zu unterstellen, dass die Entwicklungsperspektiven hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung im Samtgemeindegebiet des Grundzentrums Lauenbrück stark eingeschränkt würden. Eine Entwicklung des derzeit zumindest noch in Ansätzen vorhandenen faktischen zentralen Versorgungsbereiches in Lauenbrück über eine rein wohngebietsorientierte Versorgung hinaus würde aufgrund der anwachsenden Wettbewerbsdichte im nahegelegenen Scheeßel aus Gutachtersicht damit praktisch ausgeschlossen. ... Eine Vollversorgung der Bürger im Verflechtungsbereich – die Gemeinde Lauenbrück ist ebenfalls als Grundzentrum eingestuft und ihr obliegt damit ein entsprechender Versorgungsauftrag für das Samtgemeindegebiet – kann damit schon jetzt nur noch stark eingeschränkt abgebildet werden. Die projektierte Neuansiedlung würde in jedem Fall dazu führen, dass der derzeitige Ankernutzer Edeka in Lauenbrück stark unter Druck gerät. Ein Rückzug vom Standort wäre wahrscheinlich. Notwendige Investitionen in die Nahversorgungsinfrastruktur – hierzu zählen auch Neuansiedlungen qualifizierter Lebensmittelanbieter in Lauenbrück – wären weitgehend auszuschließen. ... Im Ergebnis ist damit festzustellen, dass sich der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb in der Gemeinde Scheeßel negativ auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen in Lauenbrück sowie auf die Entwicklungsperspektiven des zentralen Versorgungsbereiches in Lauenbrück auswirkt.“ (vgl. BBE, Seite 37-38)

Hinsichtlich der Ziele der Raumordnung kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass das Beeinträchtigungsverbot aus den obigen Gründen nicht eingehalten werden könne. Der durch die grundzentrale Funktion definierte Versorgungsauftrag könne somit zukünftig nicht mehr erfüllt werden.

Die „Auswirkungsanalyse zu der geplanten Neuansiedlung eines Combi-Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Scheeßel“ der BBE Handelsberatung GmbH (Berichtsstand 14. Juni 2018) ist der Begründung als Anlage 3 beigefügt.

Die Befürchtungen, dass die Nahversorgungsstruktur des Grundzentrums Lauenbrück durch die Ansiedlung des neuen Supermarktes in Scheeßel zerstört werden könne, werden seitens der Gemeinde Scheeßel nicht geteilt. Um eine gerechte Abwägung in Bezug auf die unterschiedlichen Einschätzungen der Marktposition des kleinen Edeka-Marktes treffen zu können, hat die Gemeinde Scheeßel die Auswirkungsanalyse der GMA mbH aktualisieren lassen, auch im Hinblick auf die Situation in der Samtgemeinde Fintel. Die aktualisierte Untersuchung vom 06.06.2018 und eine darüber hinausgehende Bewertung der GMA mbH kommen zu folgendem Ergebnis:

In der Samtgemeinde Fintel leben 7.399 Einwohner (Stand: 30.06.2017, Quelle: Stat. Landesamt Niedersachsen), wovon im Grundzentrum Lauenbrück 2.270 Einwohner leben. Nach den Vorgaben der LROP-VO 2017 übernimmt ein Grundzentrum in einer Samtgemeinde für alle anderen Mitgliedsgemeinden die Versorgungsfunktion. Fintel (2.858 EW) liegt rd. 10 km entfernt von Lauenbrück und weist mit dem „Edeka Lieder“, einer Apotheke und zwei Bäckern ein Angebot im periodischen Bereich auf, wenn auch in einem geringen Umfang. Helvesiek (768 EW), Stemmen (825 EW) und Vahlde (678

EW) liegen zwischen 3 und 6 km vom Grundzentrum Lauenbrück entfernt. Hier sind keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden, so dass Verbraucher aus diesen Gemeinden „theoretisch“ ihren Grundbedarf zumindest teilweise in Lauenbrück decken können.

Die Samtgemeinde Fintel weist im periodischen Bedarf ein Kaufkraftvolumen von knapp 21 Mio. € auf, das sich wie folgt auf die Mitgliedsgemeinden verteilt: Lauenbrück ca. 6,3 Mio. €, Helvesiek ca. 2,2 Mio. €, Vahlde ca. 1,9 Mio. €, Stemmen ca. 2,4 Mio. €, Fintel ca. 8,2 Mio. €. Diesem Kaufkraftvolumen steht ein Umsatz der ansässigen Betriebe in Höhe von ca. 5 – 6 Mio. € gegenüber. Folglich wird weniger als 30 % der Kaufkraft in Fintel und Lauenbrück gebunden. Der Großteil der Kaufkraft fließt an andere Standorte ab, insbesondere nach Rotenburg (Wümme), Scheeßel, Sittensen, Schneverdingen und Tostedt, weil in Lauenbrück keine Möglichkeiten bestehen, den Großeinkauf zu decken. Der Kaufkraftabfluss aus Lauenbrück resultiert aus dem fehlenden dortigen Angebot. Diese Abflüsse können durch moderne und größere Formate in Lauenbrück vermindert werden.

Der „Edeka Lieder“ kann auf der Verkaufsfläche von rd. 550 m² ein vollsortimentiertes Angebot nicht vorhalten. Dieser Edeka-Markt wird seit über 20 Jahren unverändert betrieben, obwohl potenziell seitig durchaus Erweiterungen möglich gewesen wären. Sicherlich wäre dazu ein anderer Standort erforderlich. Im Grundzentrum Lauenbrück erfolgten, obwohl sich die Wettbewerbssituation in Scheeßel über 10 Jahre lang nicht verschärft hat, bisher keine Ansiedlung / Erweiterung von Lebensmittelmärkten, um die grundzentrale Versorgung zu gewährleisten.

Im Rahmen eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes werden die Entwicklungschancen, einschließlich Standortüberprüfungen dargestellt. Das Grundzentrum Lauenbrück hat ein Einzelhandelskonzept bisher nicht erstellen lassen, obwohl der Versorgungsauftrag seit über 30 Jahren besteht.

Der flächenseitig größte und umsatzstärkste Markt der Familie Lieder wird in Scheeßel betrieben. Durch den hohen Umsatz dieses Marktes kann der geringe Umsatz in Lauenbrück offensichtlich ausgeglichen werden. Es ist nachvollziehbar, dass Edeka Minden eine Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben hat (erstellt von der bulwiengesa AG). Dieses Gutachten ist eher als „Gefälligkeitsgutachten“ einzuordnen. Dies zeigt sich insbesondere hinsichtlich der Kundenbefragung vor dem Edeka-Markt in Lauenbrück. Der Stichprobenumfang dieser Befragung wird nicht in absoluten Zahlen dargestellt, was üblich ist, um die Validität zu überprüfen. Es werden Kunden nach Zielgruppen eingeteilt, ohne dass ersichtlich wird, ob überhaupt genügend Kunden befragt wurden. Um Ableitungen zum Einkaufsverhalten treffen zu können, ist eine Fallzahl von mindestens 20 Personen je Zielgruppe notwendig. Dieser Nachweis wird nicht geführt. Es ist auch nicht nachvollziehbar, wie die von bulwiengesa ermittelte Umverteilungsquote von rund -12 % berechnet wurde. Die Gemeinde Lauenbrück betont in ihren Einwendungen mehrmals, dass der Edeka Lieder in Lauenbrück für eine Vollversorgung der Bevölkerung nicht ausreichend ist. Damit wird die Annahme der GMA mbH in der Auswirkungsanalyse bestätigt, dass der überwiegende Teil der Kaufkraft der dortigen Wohnbevölkerung abfließt und in großflächigen Supermärkten und Lebensmitteldiscountern im Umland gebunden wird. Die Kunden, die heute bereits in diesen Supermärkten / Discountern einkaufen, werden dies auch zukünftig tun. Der Edeka Supermarkt in Scheeßel profitiert seit seinem Bestehen von den Kunden aus Lauenbrück, Stemmen oder Vahlde. Im Falle der Ansiedlung des neuen Supermarktes in Scheeßel können Lauenbrücker Bürger/Bürgerinnen alternativ zum Edeka Markt in Scheeßel auch in diesem neuen Markt einkaufen. Nach Einschätzung der Gemeinde Scheeßel und der von ihr beauftragten GMA mbH führt die zusätzliche Einkaufsalternative jedoch nicht dazu, dass noch mehr Kunden aus Lauenbrück als seither in Scheeßel einkaufen werden.

Auch die aktualisierte Auswirkungsanalyse der GMA mbH vom 05.06.2018, die eine Berechnung des Umsatzes des geplanten Supermarktes auf der Grundlage der Gesamtverkaufsfläche von 1.990 m² enthält, kommt zu dem Ergebnis, dass die Versor-

gungsstrukturen in Lauenbrück nicht gefährdet werden. Der Umsatz des geplanten Supermarktes wird nicht zu Lasten der Edeka-Märkte in Lauenbrück und Fintel gehen, die Umsatzrückgänge beziehen sich auf Betriebe, die von den Kaufkraftabflüssen aus der Samtgemeinde Fintel bereits heute profitieren: v.a. die großflächigen Formate bzw. Discounter in Rotenburg, Scheeßel, Sittensen, Schneverdingen und Tostedt. Durch die Ansiedlung des Supermarktes in Scheeßel wird die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums in Fintel nicht beeinträchtigt und der Fortbestand des wichtigen Edeka-Marktes in Lauenbrück nicht gefährdet.

Inzwischen hat die Gemeinde Lauenbrück durch die BBE Handelsberatung GmbH eine eigene Auswirkungsanalyse zu der geplanten Ansiedlung des Combi-Marktes in Scheeßel aufstellen lassen (siehe oben). Den nachfolgend zusammengestellten Aussagen in der Auswirkungsanalyse kann die Gemeinde Scheeßel nicht folgen bzw. hält sie für nicht sachgerecht.

Projektplanung und Projektdaten

Die von der BBE Handelsberatung GmbH dargestellten Daten zum Vorhaben werden dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 entnommen. Hierbei sind die Verkaufsfläche (rd. 1.800 m²), die Mall (rd. 117 m²) sowie der Windfang (rd. 28 m²) separat dargestellt. Diese Aufteilung dient dazu, das Vorhaben möglichst detailliert darzustellen. In den Berechnungen zu den möglichen Auswirkungen wird, wie in der Rechtsprechung gefordert, zur Verkaufsfläche die Fläche der Mall und des Eingangsbereichs mit hinzugerechnet.

Die BBE Handelsberatung geht davon aus, dass das Herausrechnen der Mall und des Windfangs aus der Gesamtverkaufsfläche dazu dient, „*dass die tatsächliche Verkaufsfläche des projektierten Lebensmittelsupermarktes kleiner dargestellt wird, als sie tatsächlich ist*“. Das ist allerdings nicht der Fall.

Die aktuelle Auswirkungsanalyse der GMA mbH liegt der BBE Handelsberatung GmbH allerdings noch nicht vor, in der die Prüfung der Auswirkungen des Supermarktes auf der Basis der festgesetzten Verkaufsfläche von insgesamt 1.990 m² aktualisiert wurde. Auch unter Zugrundelegung dieser Verkaufsfläche kommen die Berechnungen zu dem Ergebnis, dass die aus dem geplanten Supermarkt resultierenden Auswirkungen nicht zu Lasten der Edeka-Märkte in Lauenbrück und Fintel gehen werden, der Fortbestand des wichtigen Nahversorgers in Lauenbrück wird nicht gefährdet.

Wettbewerbssituation und zentraler Versorgungsbereich

Von der BBE Handelsberatung wurden die projektrelevanten Wettbewerber in Scheeßel, Samtgemeinde Fintel, Rotenburg (Wümme), Sittensen, Schneverdingen und Tostedt aufgenommen. Die Verkaufsflächen und der prognostizierte Umsatz sind nach Lagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen) in der Tabelle 3 (vgl. BBE, Seite 19) zusammengestellt. Für die Samtgemeinde Fintel wird zwischen dem Ortszentrum Lauenbrück (Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)) und dem Ortszentrum Fintel (ZVB) differenziert. In dem nachfolgenden Text wird lediglich auf die Versorgungsstrukturen in der Ortsmitte von Lauenbrück eingegangen, während zur Ortsmitte Fintel sämtliche Ausführungen fehlen. Damit fehlt eine entscheidende Grundlage zur Beurteilung der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Lauenbrück, die von Lauenbrück für alle Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Fintel übernommen wird.

Die BBE Handelsberatung GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen Nutzungen im Ortskern von Lauenbrück die Voraussetzungen zur Einstufung als zentraler Versorgungsbereich gegeben sind.

„Die vorhandenen Strukturen im Ortskern bilden in der Summe ansatzweise noch einen zentralen Versorgungsbereich. Nutzungen, welche über die Versorgung des unmittelbaren Nahbereichs hinausgehen, wie etwa die Gemeindeverwaltung, eine Fahr- schule, die Sparkasse, u. a. sind vorhanden. Gleichwohl treten ergänzende Einzelhandelsnutzungen bereits in den Hintergrund.“

In der nachfolgenden Abbildung werden die einzelnen Nutzungen dargestellt. Daraus wird ersichtlich, dass im Bereich des Edeka-Marktes im Umfeld der Berliner Straße und der Bahnhofstraße eine Fahrschule, ein gastronomischer Betrieb (Lauenbrücker Hof), eine Tankstelle, eine Sparkassenfiliale und eine Fußpflege angesiedelt sind. Entlang der Berliner Straße sind auf der südlichen Seite die Rettungswache, das Vereinsgebäude des Schützenvereins sowie eine Tischlerei und daran angrenzend ein Frisör ansässig. Bei der Rettungswache, der Vereinsstelle sowie der Tischlerei handelt es sich nicht um zentrenprägende Nutzungen, da u.a. Verbundmöglichkeiten mit dem Frequenzbringer Edeka kaum gegeben sind.

Die BBE Handelsberatung GmbH zeigt weder auf, wie weit die einzelnen Nutzungen voneinander entfernt sind bzw. dass hier die Wohnhäuser prägend sind, z. B. entlang der Berliner Straße.

Gegen die Einstufung der Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich sprechen insbesondere:

- die geringe Anzahl an zentrenprägenden Nutzungen
- die spezifische Art der Nutzungen wie z.B. rein gewerbliche Betriebe, Vereinshaus
- die weite Entfernung der einzelnen Nutzungen zueinander
- Edeka als einziger Einzelhandelsbetrieb, nur eine Bäckerei (im Edeka-Markt) sowie eine Schlachtere
- fehlende Darstellung der Versorgungsfunktion des Edeka-Marktes.

Die Einstufung der Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich ist mit Blick auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes ausschlaggebend. Sofern die Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich eingestuft wird, ist der Edeka-Markt „schutzwürdig“.

Die BBE Handelsberatung GmbH stellt klar, dass Lauenbrück ein Grundzentrum ist und damit einen Versorgungsauftrag für das Samtgemeindegebiet übernimmt. Es wird allerdings nicht angeführt, ob perspektivisch die Versorgungsfunktion des Grundzentrums durch weitere Ansiedlungen oder durch die Erweiterung des Edeka-Marktes ausgebaut werden kann.

Es wird lediglich abgeleitet, dass Lauenbrück die Funktion als Grundzentrum nicht ausfüllen kann, „da die Einkaufsschwerpunkte regional gesehen eindeutig in Scheeßel bzw. Rotenburg (Wümme) liegen“.

Für diese Aussage fehlen entsprechende Primärerhebungen bzw. Befragungen, aber auch Berechnungen zum Kaufkraftvolumen in der SG Fintel und zur Kaufkraftbindung bzw. zum Kaufkraftabfluss.

Wettbewerbssituation in Sittensen

Für die Gemeinde Sittensen wird tabellarisch der Bestand für das Ortszentrum (ZVB) dargestellt. Sämtliche großflächige Betriebe werden dem zentralen Versorgungsbereich zugeschlagen. Als wesentliche Voraussetzungen, ob ein Betrieb in einem zentralen Versorgungsbereich liegt, zählt die städtebauliche Integration, d. h. Wohngebietsbezug. Bei einem Betrieb, welcher quasi an der Autobahn liegt, fehlt diese städtebauliche Integration. Die Wettbewerbsdarstellung und die entsprechenden Abgrenzungen einschließlich der Berechnungen hinsichtlich der Umsatzzumlenkungen entbehren damit einer sachlichen Grundlage. (*Anmerkung der GMA mbH: Die GMA hat in 2018 ein Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Sittensen erarbeitet und den Versorgungsbereich „Ortsmitte“ entsprechend der vorgegebenen Kriterien eingestuft. Dieser umfasst nicht mehr den Bereich der Verbundlage von Lidl, Aldi, Rossmann geschweige denn den Rewe-Markt.*)

Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

Die BBE Handelsberatung GmbH führt anhand von Fahrzeitisochronen und Distanzwerten an, dass Scheeßel aus Lauenbrück, Helvesiek und Stemmen sehr gut erreichbar ist und damit Nachfrageverflechtungen zu diesen Gemeinden bestehen. Die Abgrenzung des Einzugsgebietes der BBE Handelsberatung deckt sich mit der von der GMA mbH. Allerdings wird von der BBE Handelsberatung GmbH nicht dargestellt, dass

Nachfrageverflechtungen in Betrieben in einem Grundzentrum über das eigene Gemeindegebiet hinaus auch regionalplanerisch und seitens der Raumordnung zugestanden werden.

Dieser Sachverhalt wird durch das Kongruenzgebot geregelt. Gleichwohl darf der Umsatzanteil, welcher mit Verbrauchern von außerhalb des Gemeindegebietes erwirtschaftet wird, nicht mehr als 30 % des Umsatzes ausmachen. Die BBE Handelsberatung GmbH stellt für das Vorhaben eine Umsatzprognose dar, woraus ersichtlich wird, dass dieser Umsatzanteil eingehalten wird (rd. 76 % des Umsatzes stammen aus der Gemeinde Scheeßel). Die Berechnung der BBE steht im Widerspruch zu der eigenen Aussage hinsichtlich der „deutlichen Verflechtungsbeziehungen“. *„Vor diesem Hintergrund muss im Bereich der Nahversorgung zweifelsohne von deutlichen Verflechtungsbeziehungen ausgegangen werden. Jede neue Einkaufsalternative in Scheeßel dürfte diese noch weiter intensivieren“* (vgl. BBE, Seite 29).

Umsatzerwartung des Vorhabens

Die BBE Handelsberatung GmbH prognostiziert für das Vorhaben einen Umsatz von ca. 7,8 Mio. € p.a., welcher nur wenig über dem von der GMA ermittelten Umsatz von ca. 7,2 Mio. € für den Combi (ohne Bäckereifiliale) liegt. Die BBE Handelsberatung konstatiert auch, dass der Umsatz je m² Verkaufsfläche für den geplanten Combi Markt sich nur im unteren Bereich bewegen dürfte, was mit der Lage in einer ländlich geprägten Region und der starken Konkurrenzsituation zusammenhängt. Damit bestätigt die BBE im Wesentlichen den GMA-Ansatz. Die BBE Handelsberatung geht von einem Marktanteil von ca. 16 % – 17 % in der Gemeinde Scheeßel aus, die GMA von etwa 15 %. Damit sind die Ansätze fast deckungsgleich.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die BBE Handelsberatung GmbH zeigt in der Tabelle 7 die Umsatzumlenkungseffekte resultierend aus der geplanten Ansiedlung des Combi-Marktes auf. Als ein Standortbereich mit Umverteilungen wird Lauenbrück und hier der zentrale Versorgungsbereich Ortskern genannt.

Weiter wird Fintel mit Betrieben in Streulagen angeführt, was im Widerspruch zur Tabelle 3 steht. In der Tabelle 3 werden die Bestandsdaten und die Umsätze dargestellt, hier werden die Betriebe in Fintel jedoch als zentraler Versorgungsbereich eingestuft.

Der Bestandsumsatz für den zentralen Versorgungsbereich Ortskern Lauenbrück wird mit 1,9 Mio. € beziffert und bewegt sich damit auf einem extrem niedrigen Niveau. Da in der Wettbewerbsbetrachtung nicht eindeutig dargestellt wird, welche Betriebe zum zentralen Versorgungsbereich Ortskern zählen, ist diese Umsatzzahl nicht nachvollziehbar. (*Anmerkung der GMA mbH: Der Edeka-Markt ist rd. 550 m² groß, hinzu kommen die dortige Bäckerei sowie die Schlachtereier Baden. Die GMA beziffert den Umsatz in Lauenbrück mit rd. 2,4 Mio. € p. a.*) Entsprechend des geringen Bestandsumsatzes in Lauenbrück leitet die BBE Handelsberatung GmbH eine Umverteilung von knapp 14 % zu Lasten des Ortskerns ab. Damit konstatiert die BBE Handelsberatung GmbH, dass der Edeka-Markt der Hauptbetroffene von dieser Umverteilung sein wird und *„ein kurz- bis mittelfristiger Rückzug vom Standort damit wahrscheinlich ist“*. Die BBE Handelsberatung GmbH stellt an sich auf den Wegfall bzw. das „Wegbrechen des einzigen noch verbliebenen kleinen Supermarktes in Lauenbrück“ ab.

Mit Blick auf das Beeinträchtigungsverbot (LROP-VO 2017) ist allerdings die Frage zu beantworten, ob hier ein zentraler Versorgungsbereich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt bzw. gestört wird. Bei der Frage, ob es sich im Ortskern von Lauenbrück tatsächlich um einen zentralen Versorgungsbereich handelt und damit der Edeka-Markt schutzwürdig wäre, werden von der BBE die notwendigen Kriterien sehr unzureichend überprüft. Nach Einschätzung der GMA mbH ist in Lauenbrück kein zentraler Versorgungsbereich vorhanden, dieser könnte perspektivisch aber aufgebaut werden, sofern weitere zentrenprägende Nutzungen und ein moderner Nahversorger angesiedelt wür-

den. Zu dieser nachhaltigen Perspektive äußert sich die BBE Handelsberatung GmbH nicht. Insofern sind die Abwägung und das Abstellen auf den „schutzwürdigen“ Edeka-Markt in Lauenbrück nicht sachgerecht.

Sowohl die bulwiengesa AG als auch die BBE Handelsberatung GmbH erklären in ihren Gutachten, dass die Gemeinde Lauenbrück als Grundzentrum ihren Versorgungsauftrag für das Samtgemeindegebiet schon jetzt nur noch stark eingeschränkt erfüllen kann, notwendige Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen oder Verkaufsflächenenerweiterungen oder auch Neuansiedlungen qualifizierter Lebensmittelanbieter wären in Lauenbrück weitgehend auszuschließen. Als Konsequenz sehen sie bei Verwirklichung eines weiteren Supermarktes in Scheeßel mit großer Wahrscheinlichkeit den Zusammenbruch der Nahversorgungsstrukturen im benachbarten Grundzentrum voraus. Die Gemeinde Lauenbrück schließt sich in ihren Stellungnahmen dieser Schlussfolgerung an.

Offensichtlich wird die Ausgangssituation hinsichtlich des Kaufkraftvolumens in Lauenbrück sowohl seitens der bulwiengesa AG als auch der BBE Handelsberatung GmbH verkannt. In Lauenbrück steht ein Kaufkraftvolumen im periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Apothekerwaren, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitschriften / Zeitungen) von rd. 6,3 Mio. € pro Jahr, in Helvesiek, Stemmen und Vahlde zusammen von rd. 6,5 Mio. € pro Jahr zur Verfügung. Bezieht man Fintel (rd. 8,2 Mio. € pro Jahr) noch ein, ist in der Samtgemeinde ein Kaufkraftvolumen von über 20 Mio. € pro Jahr im periodischen Bedarf vorhanden. Ein Lebensmitteldiscounter, z.B. Netto Markendiscout mit rd. 4.000 Artikeln, benötigt eine Verkaufsfläche von rd. 800 m² und einen Umsatz von rd. 2,5 Mio. € pro Jahr im periodischen Bedarf. Für einen Supermarkt mit rd. 10.000 unterschiedlichen Artikeln ist eine Verkaufsfläche von etwa 1.200 m² bis 1.300 m² und ein Umsatz von etwa 4 – 5 Mio. € pro Jahr erforderlich. Selbst wenn man Fintel nicht einbezieht, belegen diese Zahlen, dass durchaus ein ausreichendes Kaufkraftvolumen vorhanden ist, um einen Lebensmittelmarkt mit einem größeren Sortiment, als es der jetzige Edeka-Markt anbietet, anzusiedeln. Im Grundzentrum Lauenbrück sind also durchaus Chancen gegeben, und zwar seit Jahrzehnten, einen Lebensmittelmarkt mit einer größeren Verkaufsfläche zu entwickeln, sofern die standortbezogenen Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Selbst wenn der Betreiber des Edeka-Marktes in Scheeßel diesen kleinen Markt nicht mehr halten wird, kann durch einen neuen Markt die Grundversorgung gewährleistet werden. Die fehlende Anpassung des Lauenbrücker Angebots an die Marktgegebenheiten kann dem Grundzentrum Scheeßel nicht angelastet werden.

Die Gemeinde Scheeßel nimmt die im Auftrag der Gemeinde Lauenbrück von der BBE Handelsgesellschaft GmbH erstellte Auswirkungsanalyse vom 14. Juni 2018 zur Kenntnis. Im Ergebnis ihrer Prüfung sieht sie keinen Grund, die von der GMA mbH in ihrer Auswirkungsanalyse getroffene Einschätzung der Auswirkungen des geplanten Supermarktes auf die Versorgungsstrukturen in Lauenbrück in Zweifel zu ziehen.

Fazit:

Die Belange der Gemeinde Lauenbrück als Grundzentrum werden ausreichend berücksichtigt. Gemäß dem Ergebnis der von der Gemeinde Scheeßel in Auftrag gegebenen Auswirkungsanalyse sind durch die Ansiedlung des Supermarktes keine Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktionen der Gemeinde Lauenbrück zu erwarten, der Fortbestand des wichtigen Nahversorgungsmarktes in Lauenbrück ist nicht gefährdet. Die Gemeinde Scheeßel sieht im Ergebnis durch die Ansiedlung des Supermarktes auch keine städtebauliche und raumordnerische Gefährdung der Funktion des Grundzentrums Lauenbrück. In der Abwägung entscheidet sie sich daher für die Ansiedlung des geplanten Marktes.

Auch die Gemeinden Elsdorf, Gyhum und Hemslingen sowie die Samtgemeinde Zeven haben darauf hingewiesen, dass der in Scheeßel ansässige Edeka-Vollsortimenter im ländlichen Raum derzeit 4 Niederlassungen betreibt, u.a. in Hesedorf (Gemeinde Gyhum), in Elsdorf und in Hemslingen.

Die Gemeinden Elsdorf, Gyhum und die Samtgemeinde Zeven machen geltend, dass gerade im Hinblick auf den demographischen Wandel und das oftmals zitierte Ziel „Stärkung der ländlichen Räume“ befürchtet werde, dass die Außenstellen des EDEKA-Marktes in Elsdorf und Hesedorf in Folge der geplanten Ansiedlung des Combi-Marktes in Scheeßel nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden könnten. Für die Einwohner ginge dann eine Einkaufsmöglichkeit wohnortnah verloren. Gerade durch die Altersstruktur und der damit tlw. fehlenden Mobilität wären die Einwohner auf eine Grundversorgung vor Ort unbedingt angewiesen.

Die Gemeinde Hemslingen erklärte, dass der Standort des vor Ort betriebenen Einzelhandelsbetriebes „Frischemarkt Lieder“ durch die beabsichtigte Errichtung eines großflächigen Einzelhandels in Scheeßel gefährdet sei. Eine evtl. Schließung wäre ein großer Verlust für die Gemeinde Hemslingen, vor allem ältere Einwohner seien auf den gut sortierten „Frischemarkt Lieder“ angewiesen.

Die Belange der Gemeinden Elsdorf, Gyhum und Hemslingen bezüglich der dort vorhandenen Grundversorgungen werden ausreichend berücksichtigt. In der aktualisierten Auswirkungsanalyse der GMA mbH vom 06.06.2018 wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die kleinen Nahversorger konkret untersucht.

Die kleinen Lebensmittelgeschäfte in Elsdorf und Gyhum-Hesedorf, die nicht durchgehend geöffnet sind, werden von Edeka Lieder betrieben. Der Nahversorger in Elsdorf führt auf einer Verkaufsfläche von rd. 80 m², das kleine Lebensmittelgeschäft in Gyhum-Hesedorf auf einer Verkaufsfläche von rd. 120 m² wenige Artikel aus Brot- / Backwaren, Obst / Gemüse, Trockensortimente, Molkereiprodukte bzw. Drogeriewaren. Auf Grund der geringen Sortimentstiefe und -breite kann in beiden Lebensmittelläden kein Großeinkauf erledigt werden, so dass die Einwohner von Elsdorf in anderen Orten, so in erster Linie in Zeven einkaufen. In Zeven sind nicht nur mehr, sondern auch deutlich größere Lebensmittelmärkte, in gut erreichbarer Lage, als in Scheeßel ansässig: E-Center mit rd. 3.300 m² Verkaufsfläche (VK), Famila mit rd. 3.100 m² VK, Rewe (2 Filialen) mit rd. 1.700 m² VK bzw. rd. 1.400 m² VK, Aldi (2 Filialen) mit jeweils rd. 800 m² VK, Lidl mit 1.150 m² VK und Netto mit rd. 800 m² VK.

Der Frischemarkt Lieder in Hemslingen wird auf einer Verkaufsfläche von rd. 180 m² ebenfalls von dem Betreiber des Edeka-Marktes in Scheeßel betrieben und kann kein umfangreiches Sortiment vorhalten. Für Großeinkäufe fahren die Einwohner von Hemslingen in andere Einkaufsorte, wie z.B. Rotenburg (Wümme).

Die Berechnung der möglichen Auswirkungen zeigt, dass der geplante Supermarkt in Scheeßel zu keinen Umverteilungen in Elsdorf, Hesedorf bzw. Hemslingen führen wird, so dass die dortigen kleinen Lebensmittelmärkte nicht tangiert werden.

Die Gemeinde Scheeßel nimmt die Hinweise der Raumordnungsbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) und der Industrie- und Handelskammer Stade zur Kenntnis, dass im nahversorgungsrelevanten Sortiment keine weiteren Verkaufsflächen im Gemeindegebiet möglich sind. Die Anregung zur Reduzierung der Verkaufsfläche des Supermarktes, um Reserven für weitere Entwicklungen zu schaffen, wird nicht berücksichtigt. Damit der geplante Supermarkt gegenüber dem am Vahlder Weg vorhandenen weitaus größeren Supermarkt wettbewerbsfähig ist, muss er eine vergleichbare Sortimentsbreite und -tiefe aufweisen. Für eine für die Kunden attraktive Darbietung der Waren sind heutzutage niedrige Regale und breite Gänge (zwischen 1,60 m und 1,90 m) üblich. Um all diese Anforderungen erfüllen zu können, ist für den geplanten Supermarkt eine Verkaufsfläche im flächenproduktiven Bereich von 1.800 m² erforderlich.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung des Supermarktes zu schaffen und das geplante Vorhaben konkret festzulegen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 „Zwischen Bremer Straße und Mühlenstraße“ aufgestellt. Die geplanten baulichen Maßnahmen werden zudem durch den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt, der aus der Vorhabenbeschreibung, dem Lageplan, dem Gebäudegrundriss, Ansichten und Visualisierungen besteht und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Die planungsrechtliche Absicherung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen erfolgt durch die Festsetzung eines Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“. Durch textliche Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungen konkret geregelt, um die gewollte städtebauliche Entwicklung des Nahversorgungsbereichs detailliert vorzugeben. Durch die Anpflanzung von Bäumen und Hecken sollen die Stellplatzfläche durchgrünt und Raumkanten geschaffen werden.

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 „Zwischen Bremer Straße und Mühlenstraße“ ist neben dem vom Vorhaben- und Erschließungsplan betroffenen Sondergebiet „Einzelhandel“ auch der Teil des Flurstücks 140/3 mit einbezogen, der durch die Umgestaltung des Knotenpunktes Bremer Straße / Mühlenstraße in den Straßenverkehrsraum einbezogen worden ist. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wird diese „Restfläche“ des Flurstücks 140/3 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Sondergebiet „Einzelhandel“ werden 104 Einstellplätze angelegt. Gemäß Ziffer 3.3 der Anlage zu den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO ist für großflächige Einzelhandelsbetriebe 1 Einstellplatz pro 10 – 20 m² Verkaufsnutzfläche vorzusehen. In der Regel wird von den Bauaufsichtsbehörden deshalb die Anlegung von 1 Einstellplatz je 15 m² Verkaufsnutzfläche gefordert. Aufgrund der innerörtlichen Lage des geplanten Supermarktes hält die Gemeinde Scheeßel in diesem Fall jedoch die Anlegung von mindestens 1 Einstellplatz je 20 m² Verkaufsnutzfläche für gerechtfertigt. In unmittelbarer Nähe zu dem Vorhaben sind im Bereich der Zevener Straße, der Mühlenstraße und der Straße Am Meyerhof zahlreiche öffentliche Parkplätze vorhanden, in dem Bereich zwischen der Zevener Straße und der Straße am Meyerhof wurde vor wenigen Jahren der Marktplatz mit einer attraktiven Parkplatzanlage umgestaltet. Diese öffentlichen Parkplätze werden von den Kunden der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Ortskern genutzt. Der geplante Supermarkt liegt im westlichen Teil des Zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde, dadurch entstehen Wechselwirkungen mit den übrigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im Ortskern. Zwischen den einzelnen Betrieben bestehen fußläufige Beziehungen für die Kunden, sodass die Zahl der Fahrten mit dem Kraftfahrzeug zum Aufsuchen der diversen Ziele erheblich reduziert wird. Die vorhandenen Parkplätze sind im Tagesdurchschnitt nicht vollständig ausgelastet. Für den Ortskern stehen also insgesamt ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Durch die zu erwartenden fußläufigen Kundenbeziehungen kann der Anteil der motorisierten Fahrten am gesamten Kundenaufkommen des geplanten Supermarktes mit 75 % angesetzt werden. Zu einer entsprechenden Einschätzung kommt auch die „Verkehrliche Beurteilung: Ansiedlung eines COMBI-Marktes in Scheeßel“ der PGT Umwelt und Verkehr GmbH vom 12. Januar 2017. Außerdem werden die in der näheren Umgebung wohnenden zahlreichen Kunden des Supermarktes ihre Einkäufe überwiegend zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen. Daher ist es legitim, für die Zahl der erforderlichen Stellplätze den unteren Wert der Richtzahlen anzusetzen. Dies wurde im Übrigen von der Bauaufsichtsbehörde auch bereits bei anderen Projekten im Ortskern so gehandhabt.

Ein Überangebot an privat angelegten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen im westlichen Teil des Zentralen Versorgungsbereichs soll vermieden werden. Durch eine hohe Anzahl an Einstellplätzen auf dem Gelände des geplanten Supermarktes könnte ggf. der Effekt entstehen, dass sich der motorisierte Kundenverkehr auf diesen Einzelhandelsbetrieb konzentriert und dass die angestrebte Lenkung der Kunden auch zu den anderen interessanten Zielen im Ortskern verfehlt wird. Deshalb hält die Gemeinde Scheeßel in diesem Fall das nach den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO geforderte Mindestmaß von 1 Einstellplatz pro 20 m² Verkaufsnutzfläche des Supermarktes für angemessen. Die zulässige Verkaufsfläche wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf insgesamt 1.990 m² begrenzt. Der Bedarf für das Plangebiet errechnet sich somit auf 100 Einstellplätze. Angelegt werden sollen insgesamt 104 Stellplätze, sodass der Bedarf gedeckt ist. Der Ermessensspielraum der Bauaufsichtsbehörde wird also nicht überschritten. Die 4 zusätzlichen Stellplätze stehen dem Café mit seinen 32 Sitzplätzen zur Verfügung (Bedarf: 1 Estpl. je 8 – 12 Sitzplätze ergibt 3,2 Estpl.). Auch für den Fall, dass die Fläche der Sitzplätze des Cafés bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze in die Verkaufsfläche mit einbezogen würde, ist der Bedarf durch den Vorhaben- und Erschließungsplan gedeckt. Für eine Verkaufsfläche von 2070 m² (1.990 m² + 80 m²) ergibt sich ein Bedarf von 104 Einstellplätzen (2070 m² VKF : 20 m² VKF/StP = 103,5 StP).

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der BauNVO gebunden. Der Lageplan des Vorhabens ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und stellt ausdrücklich die Lage und die Anzahl der Einstellplätze dar. Genau dieses Vorhaben soll durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes rechtsverbindlich werden. Damit wird auch die Zahl der Stellplätze für die Baugenehmigung verbindlich vorgegeben. Auf den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift nach § 84 NBauO zur Regulierung der Stellplatzzahl im Sinne des § 47 Abs. 1 Satz 1 zweiter Halbsatz kann deshalb in diesem Fall verzichtet werden.

Ziel der Gemeinde Scheeßel ist es, mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 „Zwischen Bremer Straße und Mühlenstraße“ und dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde nachhaltig und zukunftsweisend zu entwickeln und somit die Aufgaben, die ihr als Grundzentrum durch das Regionale Raumordnungsprogramm gestellt sind, zu erfüllen. Durch die Ansiedlung des „Magnetbetriebes“, der auch die Kundenfrequenz der in fußläufiger Entfernung vorhandenen kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und des Kaufhauses Kolkmann positiv beeinflussen kann, soll die Versorgungsstruktur des westlichen Teils des zentralen Versorgungsbereichs gestärkt und die städtebauliche Entwicklung und Attraktivität des relativ lang gestreckten Zentrums insgesamt gefördert und verbessert werden. Die Ansiedlung an diesem Standort ist auch im Hinblick auf den demographischen Wandel sinnvoll, um eine fußläufige Versorgung auch für die im westlichen Teil Scheeßels wohnende Bevölkerung gewährleisten zu können.

3.2 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3.2.1 Zuordnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Für den Bereich des Sondergebietes „Einzelhandel“ kommt ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Anwendung, der Bestandteil des vor-

habenbezogenen Bebauungsplanes ist (§ 12 Abs. 3 BauGB) und ihm durch die textliche Festsetzung Nr. 1 zugeordnet wird.

3.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Baugebiet wird entsprechend seiner Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Es dient der Unterbringung eines großflächigen Supermarktes (Lebensmittelvollsortimenter) und eines Backshops mit Cafébetrieb.

In dem Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein großflächiger Supermarkt (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m² (ohne Mall und Windfang),
- ein Backshop mit angeschlossenem Café mit einer Verkaufsfläche von maximal 40 m², wobei die Fläche für die Sitzplätze des Cafés nicht auf die Verkaufs- und Nebenraumfläche angerechnet wird,
- Kundenverkehrsfläche (Mall) und Windfang mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 150 m²,
- Lager- und sonstige Räume als Bestandteile der Betriebe,
- Stellplätze gemäß § 12 BauNVO,
- untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Unter einem Supermarkt bzw. Lebensmittelvollsortimenter ist entsprechend der Definition in der „Stellungnahme zur Ansiedlung eines Supermarktes und zur Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters in Scheeßel“ (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 2016, Seite 7) ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m² zu verstehen, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II-Artikeln aufweist. Unter Nonfood I-Artikeln versteht man z.B. Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung und -pflegeartikel, Hygieneartikel, Kosmetika etc., unter Nonfood II-Artikeln z.B. Papier-, Büro- und Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften, Glas- und Porzellanartikel, Textilien, Kurzwaren, Elektrokleingeräte und -artikel, Schuhe, Lederwaren, Schmuck, Fotoartikel, Blumen/Pflanzen, EDV, Fahrzeugzubehör etc..

Zur Verkaufsfläche gehören:

- von Kunden betretbare Bereiche, in denen die Waren angeboten werden,
- Kassenzone,
- Pack- und Entsorgungszone,
- Käse-, Fleisch- und Wursttheke,
- Windfang.

Zur Verkaufsfläche gehören nicht:

- Büro-, Sozial- und sonstige Aufenthaltsräume für das Personal,
- für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren (z.B. Portionierung),
- reine Lagerflächen.

(Quelle der Definition zur Ermittlung der Verkaufsfläche: „Der standortgerechte Einzelhandel“; Ulrich Kuschnerus, Bonn, Mai 2007)

Der Begriff der Mall kommt aus dem Englischen und wird bei Einzelhandelsprojekten oft zur Bezeichnung der Hauptlaufwege zwischen unterschiedlichen Verkaufsbereichen / -flächen verwendet. Bei dem geplanten Bauvorhaben ist der großzügig gehaltene Verkehrsbereich zwischen dem Verkaufsraum des Supermarktes, der Verkaufsfläche

des Backshops, der Sitzplatzfläche des an den Backshop angeschlossenen Cafés und den Verwaltungs-, Service- und Lagerbereichen als Mall bezeichnet (siehe Grundrisszeichnung im Vorhaben- und Erschließungsplan). Da die Mall neben ihrer Bedeutung als verbindender Verkehrsweg auch die Vorkassenzone des Supermarktes und die von den Kunden nutzbare Pack- und Entsorgungszone beinhaltet, zählt sie – neben dem Windfang – nach der obigen, in baurechtlichen Regelungen und Genehmigungsverfahren herangezogenen Definition von Kuschnerus zur Verkaufsfläche.

Die Verkaufsflächenanteile sollen im Rahmen der bei Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gemäß § 12 Abs. 3 BauGB bestehenden Gestaltungsfreiheit planungsrechtlich konkret geregelt werden. Die Flächenaufteilungen sind in dem Grundrissplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes farblich unterschiedlich gekennzeichnet, sodass sie im Rahmen der Genehmigung des Vorhabens eindeutig identifiziert werden können. Durch die Aufteilung der Gesamtverkaufsfläche wird nicht von der Definition des Begriffes „Verkaufsfläche“ abgewichen, die im Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (4 C 14.04) getroffen wurde und im Rahmen von § 11 Abs. 3 BauNVO anzuwenden ist.

Die Verkaufsfläche des großflächigen Supermarktes ist durch die textliche Festsetzung Nr. 2.1 auf 1.800 m² beschränkt, um eine ausgewogene Versorgung der Bevölkerung durch den Einzelhandel im Grundzentrum Scheeßel sicherzustellen. Diese Verkaufsfläche bezieht sich auf den Verkaufsbereich des Supermarktes hinter und in der Kassenzone, Mall und Windfang, die gemäß dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (4 C 14.04) ebenfalls zur Verkaufsfläche zählen, werden als Verkaufsfläche gesondert aufgeführt. Die Kundenverkehrsfläche (Mall) und der Windfang dienen den Kunden und Mitarbeitern sowohl des Supermarktes als auch des Konzessionsbetriebes als Verkehrsweg und werden deshalb nicht der Verkaufsfläche allein des Supermarktes oder des Backshops zugeordnet, sondern in diesem Fall separat aufgeführt; sie nehmen eine Fläche von insgesamt ca. 150 m² ein und sind in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 entsprechend als Verkaufsfläche aufgeführt. Details ergeben sich aus dem Gebäudegrundriss des Vorhaben- und Erschließungsplans. Allerdings stehen diese Flächen definitiv nicht als Verkaufsraum zur Verfügung. Diese Einschränkung bzw. Klarstellung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2.2 dokumentiert, in der geregelt wird, dass die Kundenverkehrsfläche (Mall) und der Windfang nicht zu Verkaufszwecken genutzt werden dürfen, sondern der Erschließung der einzelnen Verkaufs-, Verwaltungs-, Service- und Lagerbereiche dienen. Auch die temporäre Nutzung für Verkaufszwecke ist nicht zulässig, um eine Nutzung z.B. für Aktionsmaßnahmen auszuschließen.

Als Konzessionär des Supermarktes ist ein Backshop geplant, der neben dem Verkauf seiner Waren auch einen Cafébetrieb einrichten will. Die zulässige Verkaufsfläche des Backshops beträgt maximal 40 m². Durch die textliche Festsetzung Nr. 2.1 wird bestimmt, dass die Fläche für die Sitzplätze des Cafés nicht auf die zulässige Verkaufsfläche angerechnet wird. Die Sitzplatzfläche hat eine Größenordnung von ca. 80 m² und dient dem Verzehr der angebotenen Waren. Sie entspricht damit einem dem Wesen nach gastronomischen Betrieb und ist nicht dem Verkauf der Backwaren zuzurechnen. Durch diese Regelung soll vermieden werden, dass z.B. durch eine nachträgliche Umnutzung der Sitzplatzfläche eine deutliche Erhöhung der Verkaufsfläche des Backshops erfolgen kann, was aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht ist und raumordnerisch wohl auch nicht vertretbar wäre.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens beträgt damit 1.990 m². Diese Größenordnung wurde den Berechnungen in der aktualisierten Auswirkungsanalyse vom 06.06.2018 zu Grunde gelegt, um die Auswirkungen des Vorhabens auf die in Scheeßel und in der Umgebung bestehenden Einzelhandelsbetriebe zu untersuchen. Die Auswirkungsanalyse kommt, wie unter Punkt 2.1 der Begründung bereits erläutert,

zu dem Ergebnis, dass mit dem geplanten Vorhaben keine Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO, also keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit Zentraler Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, einhergehen werden.

Lager- und sonstige Räume wie z.B. Sozialräume, Räume für die Verwaltung, Vorbereitung, Technik etc. sowie sanitäre Anlagen sind als Bestandteil der Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich ebenfalls zulässig.

Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO vervollständigen die zulässige bauliche Nutzung.

Die Grundflächenzahl ist entsprechend der Größenordnung des Gebäudes auf 0,5 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der umgebenden Gebäudestruktur ist eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen, also Stellplätze mit ihren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, um ausreichende Stellplätze für die Einzelhandelsnutzung sicherstellen zu können.

Entsprechend der geplanten Ausdehnung des Bauvorhabens ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m zulässt. Neben der Gebäudelänge wird an der westlichen Grundstücksgrenze auch eine Grenzbebauung geregelt. Hier ist als Übergang zwischen dem öffentlichen Grünfläche zu dem neu erstellten Gebäude und dem angrenzenden öffentlichen Vogteipark eine Eingrünung mit Rankgewächsen vorgesehen. Außerdem wird damit die Sicht aus dem öffentlichen Park auf die im Allgemeinen wenig einnehmende Nutzungszone dieser Gebäudeseite weitgehend verdeckt. Die Berankung wird auf Wunsch der Gemeinde Scheeßel errichtet, die Grundstückseigentümerin des Vogteiparks ist und als Grundstücksnachbarin ein entsprechendes Interesse an einer ansprechenden Gestaltung des Übergangsbereiches hat. Für die Begrünung ist ein hohes und stabiles Rankgerüst bzw. eine Kletterhilfe erforderlich, von dem / der Auswirkungen wie von einem Gebäude ausgehen können. Dieses Gerüst muss, um seine städtebauliche Funktion für das Ortsbild, nämlich den Hauptanlieferungsbereich gegenüber dem angrenzenden Park und dem öffentlichen Straßenraum weitgehend abzuschirmen, auf der Grenze des Plangebietes errichtet werden. Damit der gewünschte städtebauliche Effekt erreicht wird und weil das Gebäude aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse nicht weiter in Richtung Nordosten verschoben werden kann und soll, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB abweichend vom Bauordnungsrecht vorgeschrieben, dass die bauliche Anlage ohne Grenzabstand zu errichten ist. Nachbarrechtliche Belange werden dadurch nicht verletzt, sondern in diesem Fall berücksichtigt. Die zulässige Höhe wird zur Konkretisierung auf maximal 8,10 m oberhalb der Straßenoberkante der Mühlenstraße begrenzt. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Straßenoberkante in der Mitte der Straßenfront des Rankgerüsts / der Kletterhilfe.

Verzicht auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie durch den Vorhaben- und Erschließungsplan ausreichend definiert ist.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass für die Errichtung der baulichen Anlagen ausreichende Flächen zur Verfügung stehen.

Am westlichen Rand des Plangebietes wird die Baugrenze in einem Teilbereich bis an die Grundstücksgrenze heran festgesetzt, um das geplante Rankgerüst zur Begrünung der Anlieferungszone planungsrechtlich abzusichern.

3.2.3 Grünordnung

Wertvoller Baum- und Strauchbestand ist bis auf die vier Eichen entlang der Bundesstraße 75 innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 „Zwischen Bremer Straße und Mühlenstraße“ nicht vorhanden. Von diesen genannten Bäumen kann ein Baum als zu erhalten festgesetzt werden. Der restliche Bestand steht dem geplanten Verbrauchermarkt sowie den erforderlichen Stellplätzen entgegen. Mit dem Erhalt des Baumes und den vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Stellplatzanlage kann jedoch auch zukünftig eine Durchgrünung des Gebietes gewahrt werden.

Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Wie soeben erwähnt, soll am Rand des Plangebietes, um auch zukünftig eine gewisse Durchgrünung des Ortskernes zu wahren und ortsbildprägenden Baumbestand dauerhaft zu erhalten, ein Einzelbaum als zu erhalten festgesetzt werden. Bei Abgang ist der Baum durch eine Neuanpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Dabei ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Begrünung der Stellplatzflächen

Die Stellplatzflächen sollen zur Durchgrünung des Gebietes durch Bäume gegliedert werden. Dabei sind im Bereich der Stellplatzflächen mindestens 8 Bäume entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan anzupflanzen. Die Pflanzenarten sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm.

Raumkanten

Entlang der Straßengrundstücksflächen sind als Raumkante Laubhecken entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes anzupflanzen und zu erhalten. Die Hecken müssen im Endzustand eine Höhe von mindestens 1 m aufweisen. Die Pflanzenarten ergeben sich aus den Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Pflanzqualität ist Heckenpflanze, 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 60 - 80 cm.

Durchführung der Pflanzmaßnahmen

Die Anpflanzung muss spätestens zwei Jahre nach Beginn der Baumaßnahme durchgeführt worden sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3.2.4 Verkehrsflächen

Die vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf dem Flurstück 140/3 erfasste Fläche der Mühlenstraße und der Bremer Straße (B 75) wurde bei dem vor einigen Jahren durchgeführten Umbau und der Verlegung der Einmündung Mühlenstraße / Bremer Straße für Verkehrszwecke in Anspruch genommen. Sie ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Entlang der Bremer Straße (B 75) und des nordöstlichen Teils der Mühlenstraße ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt des Kundenstellplatzes und der Anlieferungszone sind durch den Vorhaben- und Erschließungsplan, der verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, an der nördlichen Seite des Sondergebietes von der Mühlenstraße aus festgelegt. An der Grundstücksgrenze der B 75 befinden sich überwiegend hohe Böschungskanten, die eine Erschließung zur Bundesstraße unmöglich machen. Im Bebauungsplan wird trotzdem entlang der B 75 und eines Teils der Mühlenstraße ein Zu- und Abfahrtsverbot für Kraftfahrzeuge festgesetzt, auch um zu dokumentieren, dass der Aufstellbereich für Kraftfahrzeuge vor dem signalisierten Knotenpunkt Bremer Straße / Mühlenstraße von ein- und ausfahrendem Verkehr des Sondergebietes freigehalten wird.

Im Knotenpunkt Bremer Straße (B 75) / Mühlenstraße ist ein Sichtdreieck mit Schenkellängen von 5 m / 70 m aufgenommen worden, außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks in einer Höhe von mehr als 80 cm oberhalb der Fahrbahnoberkante von Sichtbehinderungen jeglicher Art (mit Ausnahme einzelner Bäume) freizuhalten sind. Hierbei handelt es sich um Anforderungen aus dem Verkehrsrecht, die gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Das Sichtdreieck liegt vollständig im öffentlichen Straßenraum, für die Freihaltung der Flächen ist also der jeweilige Straßenbaulastträger verantwortlich.

3.3 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortskern von Scheeßel und ist im Nordwesten, Norden und Südosten von baulichen Nutzungen umgeben, im Südwesten grenzt der öffentlich zugängliche Vogteipark an. Die Fläche des Plangebietes ist mit einem Wohnhaus, den Haupt- und Nebengebäuden einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle und einer Pizzeria mit Wohnnutzungen im Obergeschoss bebaut und weist durch Gebäudeabriss entstandene größere Garten- und Brachflächen auf. Die Nutzungen im Plangebiet selbst werden für die Neubebauung mit dem geplanten Supermarkt entfernt.

Die Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung stellt sich

- entlang der Mühlenstraße
 - an der Nordwestseite in dem Bereich zwischen Marktstraße und Am Meyerhof als Mischgebiet mit Wohnnutzungen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben,
 - an der Nordseite zwischen Am Meyerhof und Große Straße (B 75) als Kerngebiet mit Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Gewerbebetrieben, Gastronomie etc.,

- entlang der B 75 (Bremer Straße / Große Straße)
 - in dem südöstlichen Bereich zwischen Peterstraße und Bahnhofstraße überwiegend als Mischgebiet mit Wohnnutzungen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, kurz vor der Bahnhofstraße bereits als Kerngebiet und
 - weiterführend nordöstlich der Einmündungen Mühlenstraße und Bahnhofstraße als Kerngebiet mit Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben und Gastronomie

dar. In den Kerngebieten sind Wohnungen sowohl in den Obergeschossen als auch in einigen der Gebäude im Erdgeschoss vorhanden.

Südwestlich grenzt der öffentlich zugängliche Vogteipark mit ausgeprägtem Baumbestand und öffentlichen Wegen an das Bebauungsplangebiet an.

Das Plangebiet und die Umgebung werden bereits heute durch Immissionen aus dem Kraftfahrzeugverkehr belastet. Der Geltungsbereich grenzt im Südosten an die Bremer Straße (B 75), die als Hauptverkehrsstraße eine hohe Verkehrsbelastung von ca. 13.000 Kfz/24 h hat. Im Nordosten und Nordwesten grenzt die Mühlenstraße an, die in dem Bereich zwischen der Bremer Straße und der Straße Am Meyerhof eine mittlere Verkehrsbelastung von ca. 6.700 Kfz/24 h und in dem weiterführenden südwestlichen Bereich eine geringe Verkehrsbelastung von ca. 1.500 Kfz/24 h aufweist.

Die Zu- und Abfahrt zum Gelände des geplanten Supermarktes erfolgt ausschließlich von der Mühlenstraße aus und wird in dem gering belasteten Bereich südwestlich der Straße Am Meyerhof angelegt. Die für die Kunden erforderlichen Stellplätze (ca. 96) sollen im nordöstlichen Teil des Plangebietes untergebracht werden. Weitere 8 Stellplätze für Mitarbeiter sind in der südlichen Ecke des Plangebietes an der B 75 vorgesehen.

Auf den das Bebauungsplangebiet umgebenden Grundstücken ist eine Belastung durch Lärmimmissionen des Supermarktes zu erwarten, die im Wesentlichen aus dem Fahrzeugverkehr auf den Zufahrten und den Stellplätzen, den über das Gelände geschobenen Einkaufswagen, der Anlieferung von Waren, dem Betrieb von Lüftungsanlagen und den Gesprächen der Kunden insbesondere im Außensitzbereich des Cafés entsteht.

Die Anlieferung der Waren erfolgt an der Südwestseite des Gebäudes, diese Anlieferungszone wird durch eine Begrünung vor der Einsicht aus dem angrenzenden Vogteipark und dem öffentlichen Straßenraum verdeckt. Durch die Ladevorgänge können sich Schallimmissionen für umgebende immissionsempfindliche Nutzungen wie z.B. Wohnungen ergeben.

Um die zu erwartenden Schallimmissionsbelastungen einschätzen zu können, wurde ein Gutachten aufgestellt („Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 ‚Zwischen Bremer Straße und Mühlenstraße‘ – Gemeinde Scheeßel“; Bonk – Maire – Hoppmann GbR, Garbsen; 01/2017), das bei der Gemeinde Scheeßel eingesehen werden kann.

Wie oben bereits aufgeführt, stellt sich die vorhandene Bebauung als Mischgebiet oder Kerngebiet dar. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm betragen für diese Baugebiete 60 dB(A) am Tag (in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr).

Bei den in der Umgebung vorhandenen gewerblichen Nutzungen handelt es sich um kleine Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und Kleingewerbe (2 Frisörsalons, Apotheke, Optikfachgeschäft, Coachingunternehmen, Ausstellungs- und Verkaufsraum der "Freien Sozialtherapeutischen Werkstätten Steinfeld e.V.", Veranstaltungsraum „Nötelhaus“, Optik- und Akustikfachgeschäft, Eiscafé, Spielhalle, Fachgeschäft für Pferdesport). Wesentliche Vorbelastungen, die bei der Berechnung der Schallimmissionen zu berücksichtigen wären, ergeben sich daraus nicht.

Die nordwestlich an das Plangebiet grenzenden Grundstücke sind von dem Zu- und Abfahrtsverkehr des Supermarktes betroffen. Sie weisen Wohnnutzungen und zwei Dienstleistungsbetriebe auf. Der Schutzanspruch des Gebietes wurde sowohl aus der örtlichen Situation als auch aus der historischen Entwicklung und den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde (Darstellung im Flächennutzungsplan: gemischte Baufläche) abgeleitet. Die Grundstücke sind Bestandteil der nördlich gelegenen Baugebiete und können nicht unabhängig von dem gesamten Gebietscharakter betrachtet werden. Die gewerbliche Nutzung konzentriert sich derzeit zwar an der nördlichen Seite der Mühlenstraße und der Straße Am Meyerhof, südlich und westlich dieser Straßenzüge befinden sich aber auch gewerbliche Nutzungen in den Gebäuden Mühlenstraße 3 (im Bebauungsplangebiet gelegen), 8 und 10 sowie Am Meyerhof 4 und 6. Die Gebäude Mühlenstraße 5 und 7 (ebenfalls im Bebauungsplangebiet gelegen) sind Bestandteil einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Ein weiterer ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb befindet sich auf dem Grundstück Marktstraße 6. Die Landwirtschaft auf dem Grundstück Am Meyerhof 2 ist noch im Betrieb, daneben wird in einem der Gebäude eine gewerbliche Nutzung betrieben. Unmittelbar an diese Hofstellen grenzt südwestlich der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb Wümmestieg 2 an, der zurzeit noch in geringem Umfang Tierhaltung (Pferde) betreibt und durch eine gewerbliche Nutzung ergänzt wird. Das Quartier Mühlenstraße/Am Meyerhof/Marktstraße ist also seit jeher Bestandteil der großflächigen, gemischten baulichen Nutzung im und am Scheeßeler Ortskern. Für die Zukunft ist hier die Entwicklung eines Mischgebietes vorgesehen, um das nördlich der Mühlenstraße und der Straße Am Meyerhof durch Bebauungspläne festgesetzte Kerngebiet mit geeigneten gewerblichen Nutzungen zu ergänzen und zu stärken. Dem Quartier Mühlenstraße/Am Meyerhof/ Marktstraße wird daher ein Schutzanspruch entsprechend einem Mischgebiet zugeordnet.

Die wesentlichen Schallbelastungen aus dem Betrieb des Supermarktes ergeben sich während der Tageszeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr). In dieser Zeit sind Belastungen aus dem Kunden- und Mitarbeiterverkehr, dem Anlieferverkehr und den Ladevorgängen, den Geräuschen der benutzten Einkaufswagen, bei gutem Wetter von Gesprächen auf den Außensitzplätzen des Cafés und von den technischen Anlagen des Marktgebäudes (z.B. Belüftungsanlagen) in Ansatz zu bringen. Für die Berechnungen der Immissionen aus dem Verkehr wurden nach damaligem Stand 97 Kundenstellplätze im nordöstlichen Teil des Plangebietes und 6 Stellplätze für Mitarbeiter in der südlichen Ecke des Plangebietes zu Grunde gelegt. (Derzeit sind 96 Kundenstellplätze im nordöstlichen Teil und 8 Stellplätze für Mitarbeiter in der südlichen Ecke vorgesehen.) Es wurde von einer Ladenöffnungszeit von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr ausgegangen, sodass auch nach 22.00 Uhr, also in der Nachtzeit, noch mit der Abfahrt von einigen Kunden- und Mitarbeiterfahrzeugen gerechnet werden muss. Außerdem wurde untersucht, ob eine Anlieferung während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) möglich ist.

Durch eine Vorabberechnung in Bezug auf den Lkw-Lieferverkehr musste festgestellt werden, dass bei einer Anlieferung während der Nachtzeit die maßgeblichen Bezugspegel in der Nachbarschaft deutlich überschritten werden. Daraufhin wurde von der Voraussetzung ausgegangen, dass Anlieferungen nur innerhalb der Öffnungszeiten des Supermarktes erfolgen.

Die Berechnungen der zu erwartenden Schallimmissionen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung einer Anlieferung ausschließlich während der Tageszeit die in Misch- und Kerngebieten zulässigen Schallbelastungen von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts sicher eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Der durch den geplanten Supermarkt am stärksten betroffene Immissionsort befindet sich am Gebäude Mühlenstraße 8 gegenüber der Zufahrt zum Parkplatz des Marktes. Die für diesen Immissionsort ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die Immissionsrichtwerte am Tage und nachts um mindestens 2 dB(A). Auch Geräuschspitzen z.B. durch Türenschlagen, Kofferraumdeckel schließen, Anfahren etc. unterschreiten die zulässigen Werte sehr deutlich.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde darauf hingewiesen, dass bei den Berechnungen im Schallgutachten davon ausgegangen wird, dass sich die Kühlanlage des Supermarktes am südlichen Ende der Südwestfassade nahe den Mitarbeiterstellplätzen befindet. Laut der Grundrisszeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes schließen sich die Kühl- und Technikräume jedoch unmittelbar südlich an das Lager an. Dadurch, dass die Anlagen und Aggregate weiter nördlich an der Fassade oder auf dem Dach des Gebäudes angebracht würden, seien sie relevant für die Immissionssituation der Wohnhäuser nördlich der Mühlenstraße, primär für die Wohngebäude, welche der Anlieferzufahrt unmittelbar gegenüber liegen.

Durch die Verlegung der Kühl- und Technikräume ergeben sich jedoch keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Wohnnutzungen. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung lag noch keine konkrete Planung der Kühl- und Lüftungstechnik vor. Allerdings war vorgegeben, dass entsprechende abstrahlende Öffnungen oder Anlagenteile im Bereich der vorgesehenen Technikzentrale (innerhalb des Marktgebäudes am südwestlichen Rand) auf oder am Gebäude entstehen könnten. Daher wurde für die dort ungünstigste mögliche Lage beispielhaft ein Gesamtwert des zulässigen Schalleistungspegels so hergeleitet, dass die daraus resultierende Geräuschbelastung an dem am stärksten betroffenen Immissionsort (IO 7, Bremer Straße 5 c) den nachts maßgeblichen Immissionsrichtwert um mindestens 10 dB unterschreitet. Dies entspricht einer vernachlässigbaren Belastung, da sich die benachbarten Wohnhäuser dann im Sinne der TA Lärm nicht im Einwirkungsbereich der Anlagen befinden. Entsprechend „leise“ Anlagen stehen zur Verfügung. Außerdem kann die geplante Unterschreitung des Immissionsrichtwertes unter Berücksichtigung größerer Abstände zur Wohnnachbarschaft erbracht werden.

Durch die Verlagerung der Kühlräume etwas weiter in Richtung Norden vergrößert sich der Abstand zu dem am nächsten gelegenen Immissionsort IO 7 an der Bremer Straße, sodass hier eine Entlastung entsteht. Die Immissionssituation für die Gebäude nördlich der Mühlenstraße ändert sich dadurch allerdings nicht, denn der Abstand des nächstgelegenen Gebäudes an der Mühlenstraße zu den im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Kühlräumen ist mit ca. 60 m immer noch weitaus größer als der für die Berechnungen im Schallgutachten zu Grunde gelegte Abstand der angenommenen Kühlräume zum Immissionsort IO 7 an der Bremer Straße mit ca. 45 m. Da die aus der Kühlung am Immissionsort IO 7 auftretenden Belastungen für die Gesamtbelastungen irrelevant sind, sind sie dies folglich auch an den weiter entfernt gelegenen Gebäuden an der Mühlenstraße. Nach Mitteilung des Schallgutachters liegt der durch das angesetzte Lüftungs-/Kältegeräusch am Immissionsort IO 7 entstehende Beurteilungspegel in der Nacht um mindestens 10 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert, am Tage wird der maßgebliche Immissionsrichtwert sogar um mindestens 25 dB unterschritten, sodass auch eine Überlagerung der Lüftungs-/Kältegeräusche mit den Geräuschen aus dem Anlieferverkehr nicht zu unzuträglichen Belastungen für die umgebende Wohnnutzung führt.

Anschließend wurden die Geräusche durch die zusätzliche Verkehrsbelastung auf den öffentlichen Straßen ermittelt. Für Misch- und Kerngebiete betragen die Immissionsgrenzwerte nach § 2 der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Die Zufahrt zum Parkplatz des Marktes liegt unmittelbar hinter der Einmündung Mühlenstraße/Am Meyerhof; der am stärksten betroffene Immissionsort liegt an dem der Einfahrt zum Parkplatz gegenüber stehenden Gebäude Mühlenstraße 8. Die Berechnungen ergaben, dass die Beurteilungspegel an diesem Gebäude die Immissionsgrenzwerte sowohl tagsüber als auch nachts sehr deutlich unterschreiten.

Das Verkehrsaufkommen des Supermarktes wird sich laut dem Verkehrsgutachten zu 30 % auf die westliche und zu 70 % auf die östliche Richtung der Mühlenstraße aufteilen. Im westlichen Teil der Mühlenstraße wird sich die Verkehrsbelastung demnach um ca. 730 Kfz/24h erhöhen. Die hier derzeit vorhandene Verkehrsbelastung ist mit ca. 1.500 Kfz/24h sehr gering. Mit der Zunahme auf ca. 2.230 Kfz/24h ist der Verkehr immer noch gering, die Mehrbelastung führt nicht zu wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzungen im westlichen Bereich der Mühlenstraße. Eine für den Menschen wahrnehmbare Erhöhung der Schallbelastungen um mehr als 3 dB(A) ergibt sich erst bei einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens; dies ist hier nicht der Fall.

Die höchsten Belastungen ergeben sich für die Südfassade des Gebäudes Mühlenstraße 8, die durch den gesamten auf den Supermarkt bezogenen Verkehr betroffen ist. Das Verkehrsaufkommen erhöht sich an dieser Stelle um ca. 1.710 Kfz/24h auf ca. 3.200 Kfz/24h. Die zusätzlichen Verkehrsbelastungen sind hier zwar höher als im westlichen Verlauf der Mühlenstraße, sie liegen aber angesichts der Lage des Grundstücks im Ortskern von Scheeßel in einem relativ niedrigen Bereich. Die Berechnung der an diesem Gebäude zusätzlich zu erwartenden Schallbelastungen kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel aus dem Erschließungsverkehr des Supermarktes sowohl unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete liegen als auch um mindestens 8 dB(A) unter den Richtwerten der Verkehrslärmschutzverordnung. Die Gemeinde Scheeßel erkennt an, dass das Gebäude Mühlenstraße 8 durch den auf den Supermarkt bezogenen Verkehr mehr belastet wird als bisher, in Anbetracht der Untersuchungsergebnisse sind die zusätzlichen Belastungen aber vertretbar. Das Grundstück Mühlenstraße 8 liegt am zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde und ist selbst ebenfalls dem Ortskern zuzurechnen. Daher hat sich die Gemeinde im Rahmen der Ortskernentwicklung für die Ansiedlung des Supermarktes in diesem Bereich entschieden, zumal durch den Kundenverkehr des Supermarktes auch Verbund- und Kopplungseinkäufe mit den Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben an der Mühlenstraße und der Straße am Meyerhof zu erwarten sind, welche die Betriebe stabilisieren können.

Unzutragliche Belastungen sind also nicht zu erwarten. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 werden keine Festsetzungen bezüglich der Tages- bzw. Nachtanlieferung aufgenommen. Die Schallimmissionen sind abschließend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Möglichkeiten der Nachtanlieferung sind verbindlich in diesem Verfahren zu klären und durch Auflagen in der Baugenehmigung zu regeln. Durch das vorliegende Schallgutachten wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nachgewiesen, dass Konflikte mit der Nachbarbebauung vermieden werden können. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ergeben, dass unter bestimmten Umständen eine Nachtanlieferung möglich wird, z.B. in kleinem Umfang mit besonders leisen Fahrzeugen, stünde ein durch den Bebauungsplan festgesetzter Ausschluss von Anlieferungen den möglichen Erleichterungen in der Betriebsführung entgegen. Dies soll vermieden werden.

Auch aus Abgasen der Kraftfahrzeuge ergeben sich Belastungen für die umgebende Nutzung. Diese sind aber in Anbetracht der bereits vorhandenen Verkehrsbelastungen nicht wesentlich höher einzuschätzen als bisher.

Eine Erhöhung von Staubbelastungen ist nicht zu erwarten, weil die benötigten Flächen befestigt oder durch kleinflächige Grünanlagen genutzt werden. Auch in Bezug auf Feinstaubbelastungen durch den vermehrten Kraftfahrzeugverkehr sind keine wesentlichen Erhöhungen zu erwarten. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde vorgetragen, dass die Feinstaubbelastungen, die derzeit in erster Linie von dem starken Verkehr auf der B 75 herrühren, durch das auf dem Vorhabengelände vorhandene Grün und die vorhandenen Gebäude „aufgefangen“ und von den Wohngebäuden an der Mühlenstraße abgehalten würden. Dieser Puffer entfalle bei Realisierung der Planung weitgehend. Der große Stellplatzbereich sei frei von Bebauung und abschirmendem Grün; die Feinstäube würden ungehindert über diese Freifläche die Wohnbereiche erreichen und dort zu signifikant höheren und schädlichen Feinstaubbelastungen führen. Diese Bedenken werden nicht geteilt. In den zukünftigen Stellplatzflächen sollen zur Durchgrünung mindestens 8 Bäume angepflanzt werden. Diese Bäume werden im Zusammenhang mit weiteren Gehölzstrukturen und dem angrenzenden Baumbestand im Vogteipark weiterhin zu einem Luftaustausch im innerörtlichen Bereich beitragen. Entlang der B 75 und in einem Teilbereich auch entlang der Mühlenstraße ist die Anpflanzung von Hecken vorgesehen. Zudem befinden sich einige Baum- und Strauchstrukturen auf der Straßengrundstücksfläche der B 75, diese bleiben erhalten. Die Bäume und Hecken tragen u.a. zu einer Filterung von Staub und gasförmigen Luftverunreinigungen bei, fixieren Kohlenstoffdioxid und wirken somit positiv auf das Schutzgut Klima/Luft. Eine signifikante Erhöhung von schädlichen Feinstaubbelastungen auf den Grundstücken an der Mühlenstraße ist also nicht zu erwarten.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Mühlenstraße, die Zu- und Abfahrt wird in dem verkehrlich gering belasteten Bereich zwischen der Marktstraße und der Straße Am Meyerhof angelegt.

Um die Auswirkungen des auf den geplanten Supermarkt ausgerichteten Verkehrs auf das Straßennetz einschätzen zu können, wurde ein Verkehrsgutachten aufgestellt („Verkehrliche Beurteilung: Ansiedlung eines Combi-Marktes in Scheeßel“; PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover; 01/2017). In der Verkehrsprognose wurde von einer Grundbelastung im Jahr 2013 auf der Mühlenstraße in dem Bereich zwischen Am Meyerhof und Bremer Straße von ca. 6.700 Kfz/24 h und weiterführend im westlichen Bereich von ca. 1.500 Kfz/24 h, auf der Bremer Straße (B 75) von ca. 13.000 Kfz/24 h ausgegangen, die aufgrund von vorliegenden Verkehrsuntersuchungen der PGT bereits bekannt sind.

Die Prognoseberechnungen im Rahmen der o.g. verkehrstechnischen Untersuchung zur Erschließung des geplanten Einzelhandelsbetriebes haben ergeben, dass durch die Kunden des geplanten Supermarktes mit zwei Konzessionären eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens um ca. 835 bis 1.220 Pkw/24 h und Richtung zu erwarten ist, hinzu kommt ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die Anlieferung (täglich maximal 6 Kfz/Tag und Richtung) und durch die Beschäftigten (ca. 10 Pkw/Tag und Richtung); in der verkehrlichen Spitzenstunde werden im Zu- und Abfluss jeweils ca. 125 Pkw/h und Richtung auftreten, das entspricht jeweils ca. 2 Pkw/Min im Zufluss und im Abfluss. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt ausschließlich über die Mühlenstraße. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Verkehrswege und

-knotenpunkte ergab, dass auf der Mühlenstraße keine Maßnahme für die Linksabbieger zum Parkplatz des Einzelhandelsbetriebes erforderlich ist, sie können auch in der Spitzenstunde nahezu immer ohne Wartezeit abbiegen; ein Rückstau auf die Einmündung Am Meyerhof / Mühlenstraße kann ausgeschlossen werden.

Das Gutachten des Büros PGT Umwelt und Verkehr („Verkehrliche Beurteilung: Ansiedlung eines Combi-Marktes in Scheeßel“ – Ergänzung; PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover; 07/2017) wurde um Berechnungen der Mehrbelastungen im Knotenpunkt Bremer Straße / Mühlenstraße / Große Straße / Bahnhofstraße und den Nachweis der Leistungsfähigkeit des signalisierten Knotenpunktes ergänzt. Zur Ergänzung der vorliegenden Analysezahlen wurde am 20.06.2017 eine Verkehrserhebung mittels Videokameras über 8 Stunden am Knotenpunkt Bremer Straße (B 75) / Mühlenstraße / Große Straße (B 75) / Bahnhofstraße durchgeführt. Die Berechnungen der Gutachter wurden mit dem Planungshorizont 2030 durchgeführt und kommen zu dem Ergebnis, dass sich in dem Knotenpunkt für die Kfz-Ströme eine befriedigende Verkehrsqualität (Stufe C), unter Berücksichtigung von Fußgängerquerungen in jeder Umlaufphase eine ausreichende Verkehrsqualität (Stufe D) ergibt. Umgestaltungen am Knotenpunkt Bremer Straße (B 75) / Mühlenstraße zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens des Supermarktes werden als Ergebnis des ergänzten Verkehrsgutachtens nicht erforderlich.

Das Verkehrsgutachten und die Ergänzung können bei der Gemeinde Scheeßel eingesehen werden.

4. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT, KLIMA UND UMWELT

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 „Zwischen Bremer Straße und Mühlenstraße“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im August 2015,
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015).

4.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Scheeßel und ist fast vollständig bebaut. Vor geraumer Zeit wurden bereits zwei Gebäude abgerissen, welche nun als Grünfläche dienen. Durch die Lage im Ortskern mit den umliegenden Bebauungen ist das Plangebiet in Bezug auf das Landschafts- / Ortsbild bereits vollständig überprägt und somit eher von geringer Bedeutung. Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Bundesstraße (B 75) durchgrünen gewissermaßen das Gebiet und schirmen es zu dieser Hauptverkehrsstraße hin ab. Weiterer wertvoller Baumbestand ist westlich im Vogteipark und entlang der Mühlenstraße vorhanden; dieser Bestand ist jedoch vom Vorhaben nicht betroffen und trägt auch zukünftig zur wesentlichen Durchgrünung des Raumes bei. Der Gehölzbestand wertet das Landschafts- / Ortsbild deutlich auf. Die beid-

seitigen Eichenreihen entlang der Mühlenstraße sind seit dem 27.11.1934 als Naturdenkmal geschützt („Eichenallee in der Mühlenstraße“).

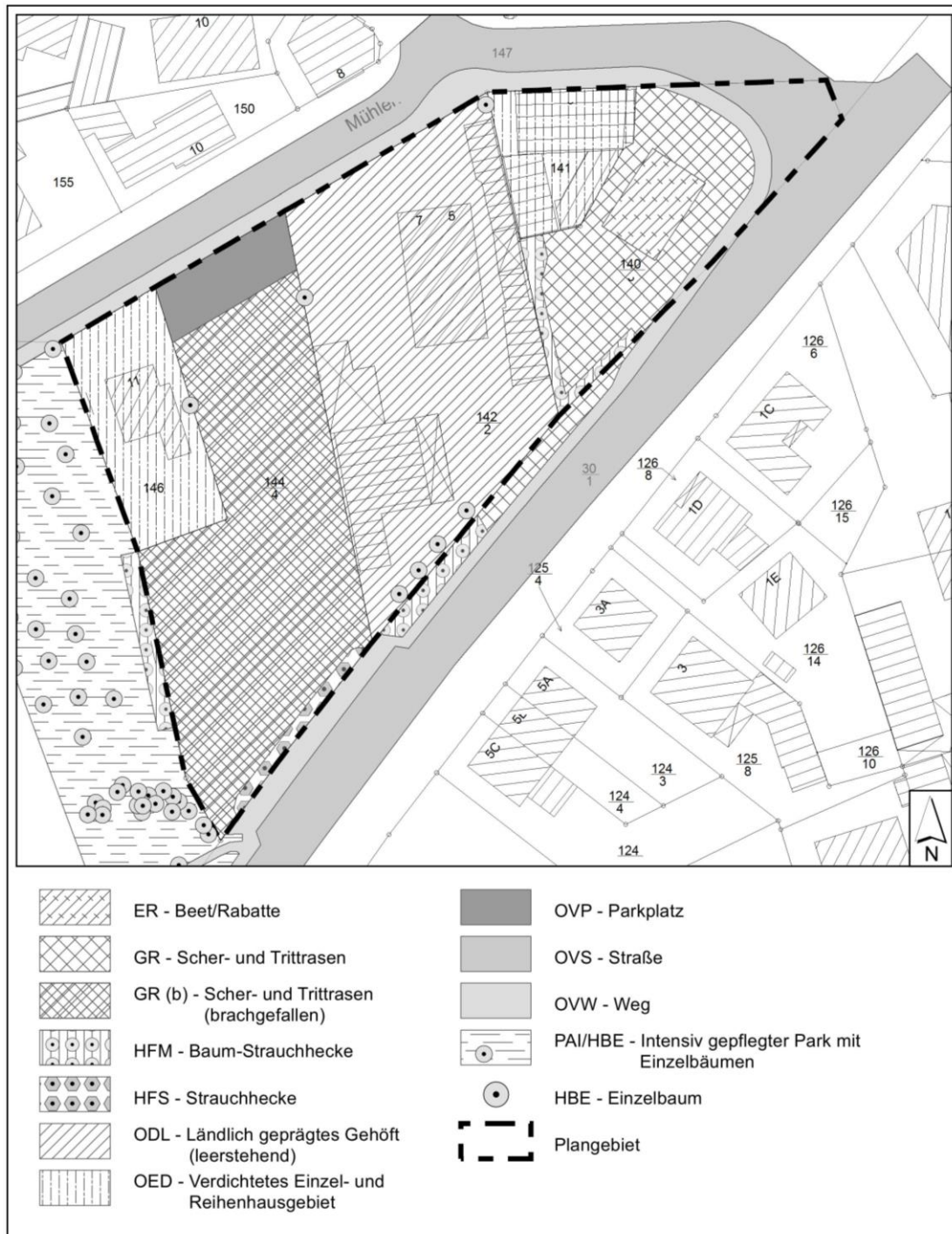


Abb. 4: Biotoptypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Aufgrund der Bebauungen und Versiegelungen sowie die südöstlich angrenzende B 75 kann im Ortskern bereits von Immissionsbelastungen ausgegangen werden. Dahingehend gilt das Schutzgut Klima/Luft als leicht beeinträchtigt. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Die umliegenden Freiflächen, insbesondere der Vogteipark mit seinen zahlreichen Bäumen wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus und tragen zu einem guten Luftaustausch bei.

Das Plangebiet ist bereits mit Wohngebäuden (OED) und einer ehemaligen Hofstelle (ODL) weitestgehend bebaut. Zwei weitere Gebäude wurden vor geraumer Zeit bereits abgerissen und diese Flächen bestehen derzeit aus einem Scher- und Trittrasen (GR). Der westlich liegende Scher- und Trittrasen fällt zunehmend immer mehr brach. Entlang der B 75 sind im Böschungsbereich Baum- und Strauchstrukturen (HBE / HFM / HFS) vorhanden. Zu nennen sind zum einen 4 Einzelbäume (HBE) der Baumart Stieleiche (*Quercus robur*) sowie eine vorgelagerte jüngere Baum-Strauchhecke (HFM) und westlich eine junge Strauchhecke (HFS). Weiterhin grenzt an den Planungsraum westlich der Vogteipark mit zahlreichen Bäumen an. Insgesamt konnte im Plangebiet bis auf die 4 Einzelbäume kein wertvoller Pflanzenbestand vorgefunden werden. Die Strauchhecke und Baum-Strauchhecke sind jungen Alters und sind umliegend im Ortskern vermehrt anzutreffen.

Aufgrund der derzeitigen und ehemaligen Nutzung mit Wohngebäuden und einer ehemaligen Hofstelle handelt es sich im Plangebiet um Böden, die ihre Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dienen, vollständig bzw. weitestgehend verloren haben. Nur im Bereich der Hausgärten und Freiflächen dürften die Bodenwerte und -funktionen nicht wesentlich eingeschränkt sein. Aber auch bei diesen Flächen handelt es sich um anthropogen überprägten Boden. Die ursprünglich vorkommende Bodenart ist nach der Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (1:50.000) Podsol. Dieser ist in Niedersachsen ein weitverbreiteter Boden und es handelt sich dabei um keinen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung. Auf den derzeitigen Freiflächen im Plangebiet kann das anfallende Niederschlagswasser ungehindert versickern. In den überbauten Bereichen ist eine Versickerung bereits jetzt stark eingeschränkt und wird stattdessen dem Regenwasserkanalnetz zugeführt. Die Grundwasserneubildungsrate ist als mittel und die Gefährdung des Grundwassers als hoch zu bewerten. (Kartenserver LBEG)

4.2 Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschafts-/ Ortsbild sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich inmitten des Ortskernes von Scheeßel und war bereits fast vollständig bebaut. Zwei Gebäude sind vor geraumer Zeit abgerissen worden. Die Beseitigung von Baum- und Strauchstrukturen wird die Durchgrünung des Gebietes mindern, aber mit den geplanten Anpflanzungen werden sich zukünftig neue Strukturen entwickeln, die ebenso zu einer Durchgrünung und Gliederung des Planungsraumes beitragen werden. Die zusätzlichen kleinklimatischen Veränderungen aufgrund der möglichen höheren Versiegelung des Plangebietes fallen für das Schutzgut Klima/Luft unter die Erheblichkeitsschwelle. Zudem ist das Gebiet aufgrund der angrenzenden Bundesstraße bereits deutlich vorbelastet. Mit der möglichen Bebauung und Versiegelung können sich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Diese werden jedoch durch die angrenzenden Freiflächen sowie die zukünftigen Grünstrukturen im Plangebiet deutlich reduziert.

Mit der zukünftig möglichen höheren Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung von Boden im Plangebiet ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Größtenteils war das Plangebiet jedoch bereits bebaut und versiegelt, sodass der Boden seine ursprünglichen Funktionen weitestgehend verloren hat. Das anfallende Niederschlagswasser soll zukünftig insgesamt vor Ort im Plange-

biet versickern. Dies führt zu einer Verbesserung für das Schutzgut Wasser, da zukünftig das Niederschlagswasser der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit der Beseitigung von Baum- und Strauchstrukturen, vor allem entlang der B 75 erhebliche Beeinträchtigungen. Die Beseitigung des Bestandes wird durch die Errichtung des Supermarktes und die erforderlichen Stellplätze notwendig. Zur Minderung der Beeinträchtigungen kann jedoch eine Eiche als zu erhalten festgesetzt werden. Außerdem liegt ein Teil des bewachsenen Hanges, vor der Verschwenkung des Fußweges an der Bushaltestelle, auf dem Grundstück der B 75, also außerhalb des Bebauungsplangebietes. Der auf dem Straßengrundstück vorhandene Baum- und Strauchbestand bleibt erhalten. Weiterhin sind im Plangebiet zusätzliche Anpflanzungen von Bäumen und Hecken vorgesehen, sodass die entstehenden Beeinträchtigungen etwas abgemildert werden können.

Für das Schutzgut Tiere ergeben sich keine Beeinträchtigungen, da das Plangebiet bereits deutlich baulich vorbelastet ist und durch die angrenzende B 75 Störeinträchtigungen vorhanden sind. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe 4.3 Artenschutz).

Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 „Zwischen Bremer Straße und Mühlenstraße“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebietes der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entwicklung als erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 3.600 m², liegt also deutlich unter 20.000 m². Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Negative Auswirkungen auf das Naturdenkmal „Eichenallee in der Mühlenstraße“ sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet selbst sind keine naturdenkmalgeschützten Bäume vorhanden. Zudem ist eine Beseitigung oder Beschädigung der als Naturdenkmal geschützten Bäume nicht vorgesehen. Die Bäume befinden sich ausschließlich außerhalb des Plangebietes. Der nächstgelegene geschützte Baum befindet sich westlich des Plangebietes mit einem Abstand von ca. 2 m zur Plangebietsgrenze. Er ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und als Naturdenkmal gekennzeichnet worden. Es handelt sich um eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von 1,0 m, einem Kronendurchmesser von ca. 20 m und einer Baumhöhe von 30 m. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist zurzeit ein Wohnhaus vorhanden, welches entlang der Plangebietsgrenze eine Zufahrt mit Betonrechteckpflaster aufweist. Des Weiteren befindet sich entlang der Mühlenstraße und somit direkt am Stammanlauf ein Fußweg mit Betonplatten. Dementsprechend ist der Wurzelraum des Baumes bereits als eingeschränkt zu bezeichnen. Eine Verschlechterung der Bedingungen für den Wurzelraum durch die vorgesehenen Versiegelungen im Plangebiet ist ausgeschlossen, da entlang der südwestlichen Flurstücksgrenze ein ca. 50 cm breites Pflanzbeet für die geplante Pergola vorgesehen ist. Des Weiteren weist dieser Baum eine ausreichend hohe Aufastung auf, sodass eine Beschädigung des Stammes, ein Astabbruch sowie eine Beschädigung des Hauptwurzelwerks im Zuge der Baumaßnahmen im Plangebiet ausgeschlossen werden kann. Das Sondergebiet „Einzelhandel“ weist zudem eine ausreichende Flächengröße auf, damit Baumaschinen und -materialien im Plangebiet gelagert werden können. Eine Beeinträchtigung des Naturdenkmals ist demnach nicht zu erwarten.

4.3 Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 BNatSchG Abs. 5 weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)Säugetiere

Im Plangebiet ist ein Vorkommen von Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen. Nach einer Begehung des Geländes ist jedoch mit einem erheblichen Fledermausvorkommen in Form von Quartieren oder besonders wichtigen Jagdräumen nicht zu rechnen. Die Bäume gaben bei der Begehung keine Hinweise auf Spalten, Höhlungen und abstehender Rinde. Für gebäudebewohnende Fledermäuse gibt es mit den leerstehenden Gebäuden sowie Nebenanlagen potentielle Quartierorte. Ein direkter oder indirekter Nachweis konnte an den Gebäuden bei einer Begehung jedoch nicht erbracht werden. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt bei der Beseitigung der Bäume sowie Abriss der Gebäude zu vermeiden, sind die Bäume vor der Rodung und die Gebäude vor dem Abriss nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern. Weiterhin sollte die Rodung sowie Abriss außerhalb der fledermausaktiven Zeit erfolgen. Demnach kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit kann eine Tötung von Vögeln ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann demnach ebenfalls ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)Säugetiere

Das Plangebiet beinhaltet wohnbaulich sowie ehemals gewerblich genutzte bauliche Anlagen. Zudem befindet sich der Planungsraum inmitten der Ortschaft Scheeßel, südöstlich grenzt die B 75 an. Demnach ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage bereits mit verschiedenen Störeinflüssen, wie Geräusche von Siedlung und Verkehr sowie durch Lichtimmissionen, deutlich vorbelastet. Zudem ist von keinem signifikant hohen Fledermausvorkommen auszugehen. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass Quartiere im Plangebiet vorhanden sind. Durch diesen potentiellen Verlust an Quartieren ist jedoch eine Gefährdung einer lokalen Population nicht zu erwarten und eine Störung des Erhaltungszustandes kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Umliegend sind eine Vielzahl von weiteren geeigneten Standorten vorhanden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die erforderliche Rodung des Gehölzbestandes stellt für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Dies betrifft jedoch Arten, die auch umliegend im Siedlungsbereich vermehrt auftreten und dort ausreichend Ausweichlebensräume vorfinden. Des Weiteren werden im Plangebiet mit den Hecken und Bäumen neue Lebensräume geschaffen. Dementsprechend kann die ökologische Funktion weiterhin erfüllt bleiben. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Säugetiere

Die vorhandenen Einzelbäume sowie die leerstehenden Gebäude mit Nebengebäuden stellen einen potentiell geeigneten Lebensraum dar. Ein Nachweis konnte bei einer Begutachtung des Planungsraumes jedoch nicht erbracht werden. Mit dem Abriss der Gebäude und der Rodung von Bäumen wird ein potentiell geeigneter Lebensraum entfernt. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. In Bezug auf geeignete Ausweichlebensräume für baumbewohnende Arten sind umliegend ausreichend ähnliche Vegetationsstrukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte dienen können, vorhanden. Vor Abriss sind die Gebäude auf mögliche Quartiere bzw. Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Sollten bei der Untersuchung Quartiere ausgemacht werden, sind diese durch das Anbringen einer künstlichen Nisthilfe für Fledermäuse im Plangebiet auszugleichen. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen eignen sich für einige Vogelarten des Siedlungsbereiches als Brutplatz. In der Umgebung verbleiben genügend ähnliche Strukturen, die sich weiterhin als Brutplatz anbieten. Zudem werden mit den Anpflanzungen neue Lebensräume geschaffen, sodass ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlicher Nähe zum Vorhaben bestehen bleiben. Dementsprechend ergeben sich keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Plangebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenvorkommen nicht zu erwarten. Eine Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass:

- die Rodung der Gehölze und Abriss der Gebäude außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie fledermausaktiven Zeit erfolgt.
- die Gebäude vor Abriss und die Bäume vor der Rodung nochmals von einem Fledermausexperten auf Besatz zu untersuchen sind.
 - Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen, wie bergen, versorgen, auswildern und das Anbringen einer künstlichen Nisthilfe für Fledermäuse durchzuführen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der bebauten und ausreichend erschlossenen Ortslage von Scheeßel.

- **Wasserversorgung**

Die *Wasser- und Löschwasserversorgung* erfolgt durch die EWE NETZ GmbH. Sollte das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreichen, sind auf dem Betriebsgelände zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z.B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen. Ein Nachweis erfolgt im nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Scheeßel. Die Abwässer werden der Abwasserreinigungsanlage in Scheeßel zugeleitet, die anfallenden Mengen können dort ohne Probleme aufgenommen werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Baugrundstücke sind an die Regenwasserkanalisation in der Mühlenstraße angeschlossen. Nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes ist jedoch vorrangig eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden *Oberflächenwassers* erforderlich. Für das Baugebiet ist eine Bodenuntersuchung durchgeführt worden („Baugrunduntersuchung zum Neubau eines Verbrauchermarktes in Scheeßel“; Geo Ingenieure und Consulting, Hofgeismar 05/2015). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des anstehenden Bodens das Oberflächenwasser im Plangebiet versickern kann. An fünf Punkten auf dem Baugrundstück wurden Rammkernsondierungen bis in eine maximale Tiefe von 6,0 m unter Geländeoberkante abgeteuft. Unter einer Auffüllung aus Mittelsand wurden Geschiebedecksande aus Mittelsand und darunter glazifluviale Ablagerungen aus Grobsand angetroffen. Grundwasser wurde in keinem der fünf Sondierlöcher festgestellt. Vom Gutachter wird eine Versickerung des Oberflächenwasser entsprechend der DWA A 138, z.B. über eine Rohr-Rigolenversickerung, empfohlen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt worden. Erforderliche Genehmigungen und Erlaubnisse für die Regenwasserbeseitigung werden im Rahmen der Baugenehmigung eingeholt.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt ebenso wie die Gasversorgung durch die EWE NETZ GmbH. Durch die südliche Spitze des Plangebietes verlaufen vier Stromleitungen, die durch den Vogteipark zur Bremer Straße führen. Die Leitungen liegen weit genug von dem geplanten Gebäude entfernt in der Grünfläche. Sie sind also nicht grundsätzlich gefährdet und werden bei der Durchführung der Planung beachtet.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

6. BODENSCHUTZ- UND ABFALLRECHT

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet.

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg(Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

7. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Wie oben bereits erwähnt, kommt für den Bereich des Sondergebietes SO „„Einzelhandel“ ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Anwendung, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Darstellung des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans, einem Lageplan mit dem Bauvorhaben samt Außenanlagen, dem Gebäudegrundriss, Ansichten und Visualisierungen. Zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan gehört eine Vorhabenbeschreibung, in der die geplanten baulichen Maßnahmen näher beschrieben sind.

In dem Baugebiet ist die Errichtung eines großflächigen Supermarktes mit einem Konzeptionär (einem Backshop mit angegliedertem Café) geplant. Für das Café ist auch ein Außensitzbereich vorgesehen.

Der Supermarkt wird eine Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² erreichen. Hinzu kommen bis zu 40 m² Verkaufsfläche für den Backshop mit angegliedertem Café (dessen Sitzplätze nicht auf die Verkaufsfläche anzurechnen sind) sowie ca. 150 m² Verkaufsfläche für Mall und Windfang.

Vorgesehen ist ein Gebäude mit einem Vollgeschoss. Auf dem nordöstlichen Teil des Baugrundstücks sind 96 Kundenstellplätze vorgesehen, 8 Mitarbeiterstellplätze sollen in der südlichen Ecke an der B 75 angelegt werden. Die Anlieferungszone befindet sich an der westlichen Gebäudeseite und wird mit Hilfe von rankenden Pflanzen eingegrünt. Weitere Begrünungsmaßnahmen erfolgen durch die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzfläche und von Heckenstrukturen entlang der Mühlenstraße und der Bremer Straße; diese sind aus dem Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes ersichtlich.

Die verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens erfolgt über eine Zu- und Abfahrt zur Mühlenstraße. Die Versorgung des Bauvorhabens und die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist durch Anschlüsse an die in der Mühlenstraße gelegenen Leitungen möglich. Die Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung auf dem Baugrundstück.

8. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 „Zwischen Bremer Straße und Mühlenstraße“ vorgesehenen baulichen Maßnahmen sind in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und in der zugehörigen Vorhabenbeschreibung erläutert.

Zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwischen der Gemeinde Scheeßel und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen. Darin werden im Detail geregelt:

- Die Bauverpflichtung des Investors
- Bei Bedarf weitere Bestimmungen zur Einzelhandelsnutzung und zum Cafébetrieb
- Die Anpflanzungsmaßnahmen im Plangebiet
- Begrünung der Anlieferungszone mit rankenden Pflanzen an einem Rankgitter / einer Kletterhilfe
- Pflege und Erhaltung der Anpflanzungen
- Einzelheiten zur Erschließung des Baugrundstücks

- Vorbehaltlich der Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr die Anlegung einer Treppe an der Böschung der Bremer Straße (B 75) zum Vorhabengrundstück
- Eine Fristenregelung zur Durchführung des Vorhabens:
Der Bauantrag für die Errichtung des Supermarktes ist spätestens 6 Monate nach Bestandskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzureichen, die Baumaßnahmen müssen spätestens 18 Monate nach Erteilung einer bestandskräftigen Baugenehmigung fertiggestellt sein.
- Eine Kostentragungsregelung

Der Vorhabenträger übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten innerhalb eines vertraglich festgelegten Zeitraums und nach vertraglich näher bestimmten Vorgaben zu verwirklichen.

Scheeßel, den 07.09.2018

gez. Dittmer-Scheele
(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin

L.S.

Anlagen:

1. „Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Bereich an der Einmündung der Mühlenstraße in die Bremer Straße (B 75); allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG“; Planungsgemeinschaft Nord GmbH, Rotenburg (Wümme), 01/2017
2. „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes und Erweiterung von Aldi in Scheeßel“; GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, 06.06.2018
3. „Auswirkungsanalyse zu der geplanten Neuansiedlung eines Combi-Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Scheeßel“; BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg (Berichtsstand 14. Juni 2018)