

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6a (1) BauGB zur Flächennutzungsplanänderung A9 „Eystrup – In den
Kreuzbergen“
der Samtgemeinde Grafschaft Hoya

Chronologie des Verfahrens:

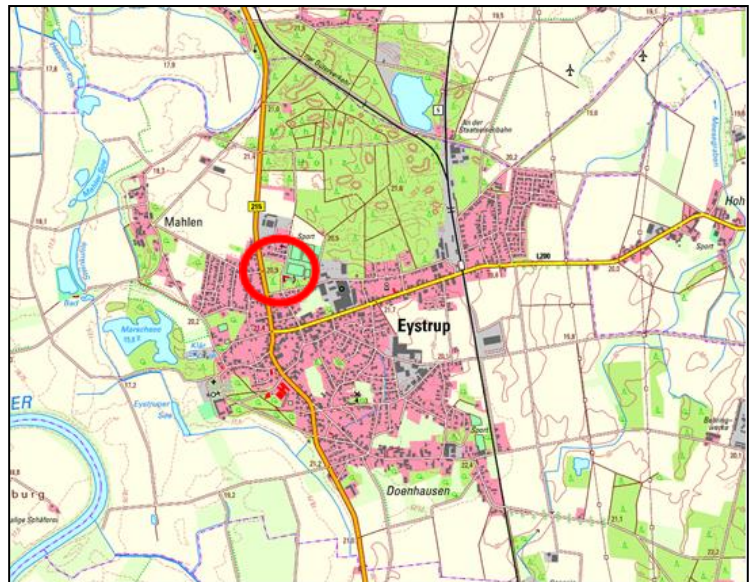
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	07.03.2016
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB sowie zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	16.01.2019 - 25.02.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	24.01.2019 - 25.02.2019
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	05.07.2019 - 12.08.2019
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	01.04.2019 und 01.07.2019
Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	12.07.2019 - 12.08.2019
Beschluss über Anregungen / Feststellungsbeschluss	24.10.2019

Geltungsbereich und Übersichtsplan

Der ca. 0,96 ha große Änderungsbereich befindet sich im Norden der Ortschaft Eystrup und damit im Hauptort der gleichnamigen Gemeinde. Das Plangebiet liegt direkt östlich der Hauptstraße (Bundesstraße 215) und nördlich der Einmündung des Alexanderweges. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters planungsrechtlich vorbereitet werden, der über ca. 1.350 m² Verkaufsfläche verfügen soll. Derzeit erfolgt die Versorgung der Bevölkerung ausschließlich über Discounter, die bekanntermaßen kein vollständig auf die Grundversorgung ausgerichtetes Warensortiment besitzen. Durch die Aufgabe des vormals in der Bahnhofstraße ansässigen REWE-Marktes ist in der Gemeinde Eystrup eine deutliche Versorgungslücke festzustellen. Diese kann nur durch Fahrten zu weiter entfernt gelegene Vollsortimentern gedeckt werden.



Im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung wurde ein kommunales Einzelhandelskonzept (Perspektiven der Nahversorgungsentwicklung im Grundzentrum Eystrup, Nahversorgungskonzept (Stand: Mai 2017 (redaktionell ergänzt im Mai 2019), Dr. Lademann & Partner, Hamburg) erarbeitet, um die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Eystrup im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bis 2025 zu ermitteln. Ergänzend zu dem im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes ermittelten zentralen Ver-

sorgungsbereich empfiehlt das Gutachten unter Einbeziehung von drei weniger geeigneten Alternativstandorten die Entwicklung des Plangebietes als nahversorgungsrelevanten Ergänzungsstandort mit dem Schwerpunkt Lebensmittelvollsortimenter. Dieser Empfehlung folgend, sollen mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die planerischen Voraussetzungen für die städtebauliche Umsetzung geschaffen werden, indem ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel „Nahversorgung / Lebensmittelvollsortimenter“ an Stelle einer Fläche für Wald dargestellt wird. Zudem soll im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine Klarstellung bezüglich der Stellplatzfläche erfolgen, die gegenwärtig ebenfalls als Fläche für Wald dargestellt ist, jedoch nicht als Wald im Sinne des NWaldLG zu beurteilen ist.

Wie bereits erläutert, wurden drei weitere Standorte für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters überprüft, die jedoch im Wesentlichen wegen ihrer zu geringen Größe für die Realisierung eines Lebensmittelvollversorger nicht in Frage kamen, so dass auf den vorliegenden Standort zurückgegriffen werden musste. Aufgrund der besonderen Lagegunst direkt an der B 215 sowie der Integration in den Siedlungsbereich, die mit einer guten Erreichbarkeit des Standortes einhergehen, sowie der geringen Wertigkeit der überplanten Waldfläche ist eine bauliche Entwicklung zu Lasten des Waldes an dieser Stelle städtebaulich vertretbar.

Berücksichtigung der Umweltbelange

In der Zeit vom 16.01.2019 - 25.02.2019 wurde das sog. Scoping-Verfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt, indem die berührten Träger öffentlicher Belange und Behörden angeschrieben und um Rückmeldung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung gebeten wurden.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser bat um eine Untersuchung, ob sich gemäß UVPG eine Pflicht zur Durchführung weiterer Prüfungen ergibt. Daraufhin wurde entsprechend dargelegt, dass sich für die konkrete Planungsebene des Flächennutzungsplanes gemäß UVPG keine Erforderlichkeit zum Nachweis weiterer Unterlagen besteht. Der Umweltbericht wurde um diese Ausführungen ergänzt.

Bezüglich der Belange von Natur und Landschaft wurde darauf hingewiesen, dass eine ausführlichere Abhandlung der Themen Umwelt- und Naturschutz sowie Forstwirtschaft in der Begründung wünschenswert sei. Dieser Anregung wurde gefolgt und die Ausführungen in den entsprechenden Kapiteln präzisiert.

Weiter wurde um Berücksichtigung der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes Nienburg/Weser und des aktualisierten Osnabrücker Kompensationsmodells aus dem Jahre 2016 gebeten. Diesen Hinweisen wurde gefolgt und die genannten Unterlagen für den Umweltbericht herangezogen.

Hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen wurden weitere Anregungen vorgebracht: Zum einen solle die überschlägige Bilanzierung des erforderlichen Kompensationsbedarfes nach genanntem Osnabrücker Kompensationsmodell erfolgen, zum anderen müssten neben der geplanten Aufforstung weitere Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs durchgeführt werden. Die Kompensation der Waldflächen muss zunächst nach den Vorgaben des NWaldLG erfolgen. Daher wurde für die Bilanzierung nach Osnabrücker Modell von einer bereits gerodeten Fläche ausgegangen. Den Hinweisen wurde insofern gefolgt, als dass die Ausführungen sowie eine tabellarische Darstellung des Kompensationsbedarfs in den Umweltbericht aufgenommen wurden.

Zudem bat die Naturschutzbehörde um eine ausführlichere Beschreibung der Biotoptypen und des Waldes. Diese Bitte wurde berücksichtigt.

Weiterhin wurden Ergänzungen zum Thema Wald gefordert. Daraufhin wurde der Umweltbericht um Aussagen bezüglich des Waldabstandes gemäß RROP 2003, der Größe der umzuwandelnden Fläche und der Ersatzfläche sowie der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ergänzt.

Ebenfalls wurde angeführt, dass die alten Buchen im Plangebiet möglichst erhalten werden sollten. Im Bezug darauf folgte eine konkrete Beschreibung der Situation und der Hinweis, dass eine Erhaltung in der untergeordneten Planungsebene geprüft wird. Der Umweltbericht wurde zudem um diese Aussagen ergänzt.

Des Weiteren wurden zum Thema Artenschutz einige Anregungen vorgebracht. Diese wurden berücksichtigt und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag um Aussagen zu Verbotstatbeständen sowie einer Potentialabschätzung zur Eignung des Planbereiches als Lebensraum ergänzt.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gab im Rahmen seiner Stellungnahme Hinweise zu der fachgerechten Berücksichtigung des Schutzgutes Boden gemäß BBodenSchG. Es wurde auf die Bezugnahme des Osnabrücker Modells im Umweltbericht verwiesen, der das Schutzgut Boden berücksichtigt. Es folgte eine Erläuterung der vorliegenden Böden und deren Eigenschaften nach der BK 50 mit dem Ergebnis, dass bis auf den Bereich des Regosols von einer allgemeinen Bedeutung auszugehen ist. Trotz des Vorhandenseins des Bodentyps tief podsoliger Regosol handelt es sich bei dem Plangebiet, hinsichtlich aller zu berücksichtigenden Belange, um den am besten geeigneten Standort für einen großflächigen Lebensmittelverbrauchermarkt. An der Planung wurde daher trotzdem festgehalten. Diese Abwägung wurde entsprechend in den Umweltbericht übernommen.

Gemäß den vorstehenden Erläuterungen wurden die genannten Umweltbelange beachtet und in die Planunterlagen eingearbeitet. Sie wurden daher ausreichend in die Abwägung gem. § 1 (7) BauGB eingestellt (siehe hierzu auch die Abwägung der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes).

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst, er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Realisierung des Vorhabens, zu Schutzgebieten und Biotopen sowie eine Prognose der Umweltentwicklung und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Planungsalternativen sowie Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und eine Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** wurde gem. § 3 BauGB in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Zunächst wurde ein erster Beteiligungsschritt durchgeführt, indem sich die Bürger vom 24.01.2019 - 25.02.2019 die Planungsunterlagen im Verwaltungsgebäude Hoya einsehen, sich über den Planungsanlass und die -ziele informieren und Anregungen und Hinweise anbringen konnten.

Ein Bürger beklagte seine Belastung durch den aufkommenden Verkehr und den dadurch entstehenden Lärm und die Abgase. Diese Auffassung wurde nicht geteilt, da durch die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes direkt über die B 215 eben eine Belastung der Anwohner des Alexanderweges vermieden werden soll.

Zudem wurden rechtliche Bedenken im Hinblick auf die Vereinbarkeit der Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen der Raumordnung geäußert. Zunächst sei die Verkaufsfläche von 1.350 m² nicht mit dem im Nahversorgungskonzept angegebenen 1.000 bis 1.300 m² für Lebensmittelvollsortimenter vereinbar. Da sich diese Angabe auf das Kernsortiment bezieht und noch betriebsformtypische Randsortimentsanteile im aperiodischen Bedarfsbereich vorgesehen sind, ist die Überschreitung der Verkaufsfläche des geplanten Marktes durch das Gutachten abgedeckt. Weiterhin sei das Integrationsgebot aufgrund der Ortsrandlage, die zu einer vorwiegend motorisierten Kundschaft führe, nicht eingehalten worden. Diese Bedenken wurden nicht geteilt, da die aktuelle Fassung des LROP 2017 eine Ausnahmeregelung für Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb städtebaulich integrierter Lagen enthält und die entsprechenden Kriterien für den Standort erfüllt sind. Zudem seien im Hinblick auf das Kongruenzgebot die Aussagen des Verträglichkeitsgutachtens kritisch zu hinterfragen. Diese Bedenken wurden nicht geteilt, da die Aussagen im Gutachten nachvollziehbar und schlüssig hergeleitet werden. Bezüglich der waldrechtlichen Belange wurde unter Bezugnahme auf ein Urteil des OVG Lüneburg bemängelt, dass diese bisher nicht ausreichend berücksichtigt worden seien. Dem wurde entgegengebracht, dass die waldrechtlichen Belange bereits hinreichend berücksichtigt worden sind.

Ein anderer Bürger wies auf die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Große Mausohr als Nahrungs- und Aufenthaltshabitat hin. Entsprechend den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages spielt das Plangebiet jedoch nur eine untergeordnete Rolle.

Des Weiteren wurde die Funktionalität der CEF-Maßnahme infrage gestellt. Diese Bedenken wurden nicht geteilt, da die Schaffung von kleinen Lichtungen in den Waldbeständen im Untersuchungsgebiet

zwar für die Nahrungssuche der Fledermäuse lediglich eine untergeordnete Bedeutung hat und auch keine langfristige Änderung diesbezüglich zu erwarten ist, aber die neu zu schaffenden hallenartigen Strukturen die Mausohren direkt begünstigen.

In der Zeit vom 12.07.2019 – 12.08.2019 fand die öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt.

Im Rahmen der Auslegung wurden von Seiten eines Einwenders die gleichen raumordnerischen Bedenken wie bereits zuvor geäußert. Die Samtgemeinde hielt jedoch an ihrer bisherigen Abwägung fest.

Es wurde zudem auf die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander sowie den Einbezug von Planungs- und Standortalternativen hingewiesen. Als Beispiel wurde das Gebiet des Baubauungsplanes Nr. 33 als Alternative genannt. Nach Auffassung der Samtgemeinde wurde diesem Umstand in der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Der vorgeschlagene Standort östlich der Bahntrasse ist nicht mit den raumordnerischen Vorgaben bezüglich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu vereinbaren. Die Aussagen dazu wurden in der Begründung ergänzt.

Weiter kritisierte das Bündnis für Umwelt und Natur im Rahmen seiner Stellungnahme die Überplanung einer Waldfläche und bezweifelt den Effekt der Ausgleichsmaßnahme. Dem wurde entgegengehalten, dass der Landkreis Nienburg/Weser verantwortlich für die Durchführung und Kontrolle der Waldersatzmaßnahmen ist.

Des Weiteren wurden Bedenken bezüglich der Alternativlosigkeit des Plangebietes und der Berücksichtigung der Fledermauspopulationen geäußert. Diese Bedenken wurden zurückgewiesen und auf die Berücksichtigung der Belange in der Begründung hingewiesen.

Die **Beteiligung der Behörden** wurde ebenfalls in einem zweistufigen Verfahren gem. § 4 BauGB durchgeführt.

In der Zeit vom 16.01.2019 - 25.02.2019 wurde das sog. Scoping-Verfahren durchgeführt (s.o.).

Neben den bereits genannten naturschutzfachlichen Anregungen, wurde seitens der Träger öffentlicher Belange weitere Aspekte thematisiert.

So äußerte die untere Landesplanungsbehörde keine Bedenken hinsichtlich der raumordnerischen Beurteilung des Standortes. Dies wurden zur Kenntnis genommen.

Die untere Denkmalschutzbehörde wies darauf hin, dass ihre Belange bisher nicht ausreichend berücksichtigt worden sind. Es wurden daher mehrere Hinweise bezüglich des Vorhandenseins von Kulturdenkmälern und Baudenkmalen und deren Schutzbedürftigkeit gemäß NDSchG im Umfeld des Plangebietes angeführt. Archäologische Kulturdenkmäler seien derzeit zwar im Plangebiet nicht bekannt, Bodenfunde seien aber nicht ausgeschlossen und meldungspflichtig. Die Anregungen wurden insofern berücksichtigt, als dass ein Kapitel Denkmalschutz in die Begründung aufgenommen wurde.

Der Landkreis Verden bat um eine textliche Festsetzung, die auch künftig die Einhaltung des Kongruenzgebotes und Beeinträchtigungsverbotes gegenüber dem Grundzentrum Dörverden sichern soll. Dies betraf die nachgeordnete Planungsebene und wurden daher nur zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der Aktualität des Nahversorgungskonzeptes wies der Landkreis Heidekreis auf die fehlende Berücksichtigung von Einzelhandelsunternehmen in der Stadt Rethem hin. Eine Stellungnahme des Gutachterbüros bestätigte jedoch die Berücksichtigung der Belange des Einzelhandels der Stadt Rethem im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung.

Die Industrie- und Handelskammer Hannover regte an, die Einhaltung der Gebote und Verbote des LROP nachzuweisen. Der Anregung wurde gefolgt.

Das LGLN führte an, dass eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Die kommunalen Recherchen haben ergeben, dass in der Gemeinde Eystrup oder der näheren Umgebung keine kriegerischen Kampfhandlungen stattgefunden haben. Demnach wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt die Planzeichnung um einen nachrichtlichen Hinweis zum Umgang mit Kampfmittelfunden ergänzt.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gab in seiner Stellungnahme lediglich allgemeine Hinweise zu Leitungen ab, die lediglich zur Kenntnis genommen wurden.

Nach der Überarbeitung und weiteren Detaillierung der Unterlagen wurde vom 05.07.2019 - 12.08.2019 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die untere Landesplanungsbehörde regte an zu prüfen, ob aufgrund der siedlungsstrukturellen Veränderungen im Bereich des Bahnhofes diese Flächen aus dem zentralen Versorgungsbereich herausgenommen werden und stattdessen der Planbereich dort miteinbezogen werden könnte. Dem wurde entgegnet, dass gegenwärtig noch eine Nutzung durch Betriebe in diesem Bereich stattfindet, eine Herausnahme also nicht sinnvoll erscheint. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist aus städtebaulicher Sicht schlüssig und wurde daher nicht geändert.

Seitens der Bundeswehr wurde der Hinweis vorgebracht, der beinhaltet, dass die Höhe der baulichen Anlagen 30 Meter über Grund nicht überschreiten darf und falls dies bei späteren Bauvorhaben der Fall sein sollte, vor Erteilung einer Baugenehmigung die Planungsunterlagen übersendet werden müssten. Die Begründung wurde um entsprechende Aussagen ergänzt.

Auch die Industrie- und Handelskammer Hannover äußerte sich erneut und regte an, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Verkaufsgröße von 1.350m² konkret festzulegen, um die Vorgaben des LROP einzuhalten. Daraufhin wurde entgegnet, dass auf der nachfolgenden Planungsebene die genannte Begrenzung der Verkaufsfläche vorgesehen ist.

Die Leitungsträger Trinkwasserverband Verden, Telekom Deutschland GmbH, Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH und E-Plus Services GmbH führten im Rahmen ihrer Stellungnahmen keine Einwände zur Planung an.

Bezüglich der Löschwasserversorgung gab der Fachbereichsleiter III der Samtgemeinde Grafschaft Hoya Hinweise zur nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, die zur Kenntnis genommen wurden.

Die privaten und öffentlichen Belange wurden in die Abwägung gem. § 1 (7) BauGB eingestellt. Sie wurden zum Teil berücksichtigt (redaktionelle Änderungen / Ergänzungen), zum Teil zurückgewiesen (siehe hierzu auch die Abwägung der Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung sowie die abschließend ergangenen Beschlüsse des Rates).

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben, als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung wäre die geplante Ansiedlung des Vollsortimenters nicht möglich. Die Ortschaft Eystrup würde dann ihrer Funktion als Grundzentrum weiterhin nicht mehr gerecht werden, was zur Folge hätte, dass die Bevölkerung möglicherweise weiterhin weitere Wege zum Einkaufen zurücklegen müsste. Da Kopplungskäufe in Verbindung mit auswärtigen Lebensmitteleinkäufen kaum zu verhindern sind, würden unter der oben beschriebenen Situation auch alle anderen im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Einzelhandelsbetriebe leiden. Der Verzicht auf die Planung stellt somit keine alternative Option dar.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung wurde ein kommunales Einzelhandelskonzept (vgl. Anhang II der Begründung) erarbeitet, um die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Eystrup im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bis 2025 zu ermitteln. Dazu erfolgte eine Bestandsaufnahme des vorhandenen Einzelhandelsangebotes, eine Ermittlung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau etc.) einschließlich eines Prognosehorizontes bis 2025 sowie der Nachfragesituation. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden insgesamt vier Standorte bezüglich einer möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters geprüft. Diese in Kap. 4.1 der Begründung beschriebene Standortfindung belegt, dass es sich beim Plangebiet um den für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes am besten geeigneten Standort innerhalb des Gemeindegebietes handelt. Andere Vorhabenstandorte stellen somit keine Alternative zur vorliegenden Planung dar.

Die Möglichkeit auf Teile der Planung zu verzichten wurde nicht in Betrachtung gezogen, da die vorgesehene Verkaufsfläche für einen modernen Markt mit einem Einzugsbereich von etwa 3.250 Einwohnern erforderlich ist. Diese Verkaufsflächengröße gewährleistet das Erreichen des Ziels der Gemeinde, den Bür-

gern auch zukünftig eine Versorgungsinfrastruktur bereitzustellen, die der Versorgungsaufgabe des Grundzentrums Eystrup sowie den heutigen Ansprüchen der Bürger an moderne Lebensmittelmärkte gerecht wird.

gez. D. Meyer

(Meyer)

Bürgermeister