

**Abwägung zur
Bauleitplanung
der Stadt Neustadt a. Rbge.**

38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

vom 20.10.2016 bis 24.11.2016

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

vom 24.10.2016 bis 24.11.2016

B = Begründung ändern oder ergänzen
H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks
K = Keine Abwägung erforderlich
N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
T = Textliche Festsetzung/Hinweis ändern
U = Umweltbericht ändern oder ergänzen
V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt
Z = Zurückweisung einer Argumentation

**Gesamtliste der beteiligten Behörden und
Sonstigen Träger öffentlicher Belange**

I.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise
1.	Region Hannover	24.11.2016 25.11.2016	K, B, U, H, V
2.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover	17.11.2016	K
3.	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	-	-
4.	IHK Hannover-Hildesheim	03.11.2016	K
5.	Handwerkskammer Hannover	03.11.2016	K
6.	HVH Handelsverband Hannover e.V.	30.11.2016	K
7.	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	17.11.2016	K, U
8.	Finanzamt Nienburg	-	-
9.	LGLN-Domänenamt Hannover, RD Hameln-Hannover	-	-
10.	Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser	24.11.2016	K
11.	LGLN-Kampfmittelbeseitigungsdienst, RD Hannover	24.10.2016	B
12.	Polizeikommissariat Neustadt a. Rbge.	-	-
13.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	09.12.2016	B
14.	Flughafen Hannover-Langenhagen	24.11.2016	B
15.	Landvolkkreisverband Hannover e.V.	-	-
16.	Nds. Heimatbund e.V.	-	-
17.	Naturschutzbeauftragter westlich der Leine, Herr Ulrich Thiele	-	-
18.	Naturschutzbeauftragter östlich der Leine, Herr Werner Magers	-	-
19.	Stadtnetze Neustadt a. Rbge.	-	-
20.	Wasserverband Garbsen-Neustadt	04.11.2016	H, B
21.	Abfallwirtschaft Region Hannover	-	-
22.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord-PTI 21	09.11.2016	K
23.	PLEdoc GmbH	25.10.2016	K, H, U
24.	Unterhaltungsverband „Untere Leine“	-	-
25.	Wasser- und Bodenverband „Leineniederung“	-	-
26.	Stadt Garbsen	-	-
27.	Stadt Wunstorf	-	-
28.	Ev.-luth. Kirchenamt in Wunstorf	15.11.2016	K, H
29.	Bischöfliches Generalvikariat	-	-
30.	BUND, Kreisgruppe Region Hannover, Herr Rene Hertwig	-	-
31.	BUND, Kreisgruppe Region Hannover, Frau Marion Domnick	-	-

32.	Naturschutzbund – NABU – Ortsverband Neustadt a. Rbge.	-	-
33.	NABU Niedersachsen – Landesgeschäftsstelle	-	-

II.	Öffentlichkeit	Datum der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise
1.	Stellungnahme Anlieger Steinweg	23.11.2016	Z, V, B, U, N
2.	Stellungnahme Anlieger Am Dorfteich	20.11.2016	H, V, Z, B, U
3.	Stellungnahme Anlieger Steinweg	24.11.2016	K, Z, V
4.	Stellungnahme Anlieger Burgsteller Weg	22.11.2016	Z
5.	Stellungnahme Anlieger Steinweg	24.11.2016	V, H, B, U, Z
6.	Stellungnahme Anlieger Steinweg	22.11.2016	Z, V, H
7.	Stellungnahme Anlieger Steinweg	16.11.2016	V, H
8.	OStR. a.D. A. Benk (Fledermauskundler)	05.10.2016	V, Z
9.	Stellungnahme Anlieger Steinweg	23.11.2016	Z, V, N, B, U, H
10.	Stellungnahme Anlieger Steinweg	23./24.11.2016	V, Z, B, U, N
11.	Stellungnahme Anlieger Steinweg	23.11.2016	Z, V, H

Hinweis:

Die gelb markierten Textpassagen beziehen sich auf die Darlegung der gegenwärtig noch in Abstimmung befindlichen externen Kompensationsfläche. Die entsprechenden Textpassagen werden zur Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses ergänzt.

Abwägungstabelle

zur

38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt am Rübenberge, Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“)

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Vermerk
I.	Behörden/Träger öffentlicher Belange		
1.	<p>Region Hannover, Team Städtebau (61.03) Datum: 24.11.2016</p> <p>Die Prüfung der Planunterlagen im Hinblick auf die Belange des Naturschutzes konnte innerhalb der gesetzten Frist leider nicht abgeschlossen werden. Eine entsprechende Stellungnahme wird noch kurzfristig nachgereicht.</p> <p>Ich beantrage daher insoweit Fristverlängerung gemäß § 4 (2) Satz 2 BauGB.</p> <p>Ansonsten wird zu der 38. Flächennutzungsplanänderung Bereich: "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg" der Stadt Neustadt, Stadtteil Bordenau, aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:</p>	<p>Die Stellungnahme der Region Hannover zu den Belangen des Naturschutzes liegt mit Schreiben vom 25.11.2016 vor und wird nachfolgend ebenfalls der Abwägung zugeführt. Auf die zum Schreiben vom 25.11.2016 erfolgte Abwägung wird hingewiesen und Bezug genommen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme vom 24.11.2016 wird nachfolgend der Abwägung zugeführt.</p>	K
	<p>Bodenschutz: Nach den der unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Informationen befinden sich keine Altstandorte bzw. Altablagerungen im Planungsgebiet, jedoch liegen ca. 90 % (siehe Lageplan, Anlage 1) der Fläche in der Leineaue. Überschussboden darf nach Untersuchung und Deklaration nach den Regeln der LAGA M20 nur im Verbreitungsgebiet der Leineaue freizügig unter Beachtung der einschlägigen Gesetze (BBodSchV § 12, BauGB) verwertet werden. Eine Verwertung/Entsorgung außerhalb der Leineaue ist nur unter Beachtung der Vorgaben durch die LAGA, M20 und der einschlägigen Gesetze gestattet.</p>	<p>Bodenschutz: Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte bzw. Altablagerungen befinden. Der Hinweis, dass rd. 90% der Fläche des Plangebietes innerhalb der Leineaue liegen, wird in die Begründung aufgenommen. Die folgenden Hinweise in Bezug auf die Verwertung des Überschussbodens werden ebenfalls in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Überschussboden darf nach Untersuchung und Deklaration 	K B B U H

Ihre Ansprechpartner sind:

Herr Kaufmann, Tel. 0511 / 616 2 27 49 oder Herr Kwiotek, Tel. 0511 / 616 2 27 94

Es wird darum gebeten, eine Kopie der erteilten Baugenehmigung an die Region Hannover, Team 36.08, zu senden, um eine ggf. ordnungsgemäße Überwachung zu gewährleisten.



nach den Regeln der LAGA M20 nur im Verbreitungsgebiet der Leineaue freizügig unter Beachtung der einschlägigen Gesetze (BBodSchV § 12, BauGB) verwertet werden.

- Eine Verwertung/Entsorgung außerhalb der Leineaue ist nur unter Beachtung der Vorgaben durch die LAGA, M20 und der einschlägigen Gesetze gestattet.
- Ansprechpartner der Unteren Bodenschutzbehörde sind:
Herr Kaufmann: Tel. 0511/616 2 27 49 oder
Herr Kwiotek: Tel. 0511/616 2 27 94

Eine Kopie der Baugenehmigung wird an die Region Hannover Team 36.08 gesendet.

H

Regionalplanung:

Das Vorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Die Region Hannover hat das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) neu aufgestellt. Der Satzungsbeschluss des RROP erfolgte am 27.09.2016 in der Regionsversammlung. Damit hat der RROP-Entwurf eine Planreife mit in Aufstellung befindlichen Zielen der

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Eine entsprechende Abstimmung mit der Regionalplanung hat bereits im Vorfeld der Aufstellung 38. Änderung des Flächennutzungsplanes stattgefunden.

V

Die Ausführungen zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes werden zur Kenntnis genommen. Es wird in diesem Zusammenhang ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass das rechtsgültige RROP 2005 die Grundlage

V

Raumordnung erlangt (s. auch BVerwG, Urteil v. 27. Januar 2005 - 4 C 5.04 zur sog. Verlautbarungsreife). Grundsätzlich sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) sonstige Erfordernisse und nach § 4 Abs. 1 ROG als solche im Rahmen von Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Des Weiteren bildet das rechtsgültige RROP 2005 die Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme.

Belang: „Entwicklung der Daseinsvorsorge“ und „Entwicklung der Versorgungsstrukturen im Einzelhandel“

Die vorliegenden Planungen zielen darauf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung und damit längerfristige Sicherung eines Lebensmittelmarktes unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (< 800 m² VKF) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu schaffen. Begründet wird dies damit, dass andernfalls eine Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Bordenau mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs (vor allem Lebensmittel und Drogerieartikel) nicht gewährleistet werden könne.

Der einzige in Bordenau derzeit ansässige Lebensmittelmarkt mit ca. 450 m² Verkaufsfläche (NP) hat am bisherigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeit, so dass die wohnort-nahe Versorgungssituation in Bordenau als gefährdet einzustufen ist. Nach einer Prüfung von möglichen Alternativstandorten seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde der neue Standort „Steinweg“ am westlichen Siedlungsrand von Bordenau als realisierbar und städtebaulich verträglich für die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers bewertet. Der Standort ist innerhalb eines ca. 900 m-Radius von der überwiegenden Zahl der potentiellen Kunden bzw. ansässigen Einwohner in Bordenau fußläufig erreichbar.

Die Planung sieht vor, einen Lebensmittelmarkt mit rd. 780 m² VKF und einen Backshop mit integriertem Café mit ca. 36 m² VKF anzusiedeln. In der Summe wird die Schwelle zur Großflächigkeit um ca. 16 m² VKF leicht überschritten. Aus regionalplanerischer Sicht stellt sich die Frage, ob sowohl der Lebensmittelmarkt mit ca. 780 m²

für die raumordnerische Stellungnahme bildet. Im Rahmen der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde neben dem RROP 2005 auch die Entwurfsfassung des RROP 2016 berücksichtigt.

Belang: „Entwicklung der Daseinsvorsorge“ und „Entwicklung der Versorgungsstrukturen im Einzelhandel“

Die Ausführungen in der Stellungnahme bezogen auf die mit der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgten Ziele und Zwecke, die geringfügige Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit sowie die Nahversorgungsfunktion und die Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt, werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Entsprechende Ausführungen zur raumordnerischen Beurteilung des Vorhabens sind bereits in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung enthalten.

V

VKF einzeln betrachtet, als auch gemeinsam mit dem Backshop eine überwiegende Nahversorgungsfunktion wahrnehmen wird. Die überwiegend fußläufige Erreichbarkeit zusammen mit dem Sortiment (mindestens 90 % periodischer Bedarf - insbesondere Lebensmittel) sind die Voraussetzung dafür, von einem Einzelhandelsbetrieb auszugehen, von dem keine Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen werden und der somit nicht der landesweiten Einzelhandelssteuerung unterliegt.

Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Verträglichkeitsbetrachtung durch die GMA Köln (Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau) vom 16.08.2016 weist das geplante Vorhaben alle relevanten Merkmale auf, um es raumordnungsrechtlich als Einzelhandelsbetrieb, welches eine vorrangige Nahversorgungsfunktion in einem überwiegend fußläufigen Einzugsgebiet erfüllt, zu behandeln.

Trotz der geringfügigen Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit, die durch Rechtsprechung bei 800 m² Verkaufsfläche zur Anwendung der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO angesetzt ist, handelt es sich aufgrund

- der eindeutig auf die Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs ausgerichteten Sortimentsstruktur eines Lebensmittelmarktes sowie des untergeordneten Backshops,
- der mittigen Lage im Ort Bordenau,
- der Nähe zu den Wohngebieten und
- des der Einwohnerzahl (2.860 EW) angemessenen Umfangs von rd. 816 m² Gesamtverkaufsfläche

um kein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP.

Somit unterliegt das Vorhaben explizit nicht der landesweiten Standortsteuerung, sondern es handelt sich um einen Einzelhandelsbetrieb zur wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des LROP-Ziels 2.2 03 Satz 3. Daher hat auch keine Prüfung der raumordnerischen Grundprinzipien bzw. Zulässigkeitskriterien gemäß 2.3 LROP (Konzentrations-, Integrations-, Kongruenz- und Abstimmungsgebot und Beeinträchtigungsverbot) zu erfolgen. Die hierzu in den Begründungen zitierten Ausführungen aus der

gutachterlichen Stellungnahme der GMA sind für die raumordnerische Beurteilung in diesem Fall aber unerheblich, weil die genannten Zulässigkeitskriterien nur für Einzelhandelsgroßprojekte gelten.

Aus Sicht der Regionalplanung wird die Planung, die der Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung in dem als ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen gemäß Abschnitt 2.1.4 Ziffer 02 RROP 2016 festgelegten Stadtteil Bordenau dient, begrüßt. Dies gilt insbesondere auch, weil Bordenau die Voraussetzung als zukünftiger „Nahversorgungsschwerpunkt“ gemäß der Festlegung im neu aufgestellten (aber noch nicht in Kraft getretenen) RROP 2016 erfüllt.

Belange des Hochwasserschutzes

Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als natürliche Retentionsräume zu erhalten und zu sichern. Zur Gewährleistung eines vorbeugenden Hochwasserschutzes sind im RROP Vorranggebiete Hochwasserschutz festgelegt.

Ein nördlicher Teil des Plangebietes befindet sich sowohl gemäß derzeit gültigem RROP 2005 als auch gemäß RROP 2016 in einem Vorranggebiet Hochwasserschutz.

Es wird darauf hingewiesen, dass in diesen Gebieten alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vereinbar sein müssen (vgl. RROP 2005 Abschnitt D 3.9.3 Ziffer 02 bzw. RROP 2016 Abschnitt 3.2.4 Ziffer 08).

Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich die Abgrenzungen bzw. Festlegung der Vorranggebiete Hochwasserschutz an per Verordnung festgesetzten und gesicherten Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG bzw. § 115 Abs. 2 NWG, die von einem Bemessungshochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (HQ 100) betroffen sein können, orientieren. Aufgrund der unterschiedlichen Maßstäbe der Fachplanung (1:5.000) und der Regionalplanung (1:50.000) sind die Gebietsabgrenzungen im RROP stark generalisiert. Grundsätzlich sind bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Daten der Fachplanung (Überschwemmungsgebiete) relevant und dementsprechend zu berücksichtigen.

Belange des Hochwasserschutzes

Die Ausführungen zum Hochwasserschutz und der Lage des Änderungsbereiches innerhalb eines Vorranggebietes Hochwasserschutz gem. RROP 2005 und RROP 2016 werden zur Kenntnis genommen.

Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Änderungsbereich gemäß den Darstellungen des RROP 2016 (Entwurf) teilweise innerhalb des Vorranggebietes Hochwasserschutz, sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz befindet. Der Hinweis wird in der Begründung entsprechend angepasst.

Gemäß den detaillierteren Kartendarstellungen des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN – Map-Server des Umweltministeriums) grenzt der Änderungsbereich an die Verordnungsfläche des Überschwemmungsgebietes Leine (LK Hannover, Abschnitt Nord), befindet sich somit außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Durch die Stadt Neustadt a. Rbge. wurde aus Gründen des Hochwasserschutzes die „Verordnung über die Widmung des Deiches am rechten Ufer der Leine im Verbandsgebiet des Deichverbandes Bordenau in der Region Hannover vom 28.07.2015“ ausgearbeitet, in Folge derer entlang des Leineufers, nordwestlich des Plangebietes ein Deich errichtet

**B
H**

Mit der raumordnerischen Festlegung der Überschwemmungsflächen als „Vorranggebiet Hochwasserschutz“ sollen diese vor entgegenstehenden Planungen und Nutzungen, insbesondere vor einer weiteren Inanspruchnahme durch eine Siedlungsentwicklung, gesichert werden. Da die natürlichen Fließgewässer und deren Auen in diesen Gebieten bei Hochwasser eine hohe Speicherkapazität aufweisen, sollen diese Freiräume von Bebauung und Versiegelung freigehalten werden. Im Sinne der SchADVorsorge dürfen in diesen Gebieten somit keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Ausnahmen regelt die Wasserbehörde.

Im Weiteren werden in der Region Hannover im RROP 2016 im Sinne der Risikovorsorge für potenziell auftretende Extremhochwasserereignisse Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz festgelegt (siehe Erläuterungskarte 12). So ist zu berücksichtigen, dass im westlichen Teil des Änderungsbereiches ein Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz festgelegt ist. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (siehe RROP 2016 Abschnitt 3.2.5 Ziffer 02).

Da es sich um eine Festlegung zum Schutz des Allgemeinwohls handelt, ist diesen Gebieten bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz dürfen in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Sie sollen zur Verbesserung der Hochwasservorsorge die Vorranggebiete Hochwasserschutz um die Festlegung potenzieller Überflutungsflächen im Falle auftretender Extremhochwasserereignisse ergänzen und räumliche Anhaltspunkte für Maßnahmen des Katastrophenschutzes liefern. Die Abgrenzungen der Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz orientiert sich an einem Bemessungshochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (HQ 200, HQ extrem) (vgl. Region Hannover 2012, Übersicht Blätter 1 bis 6 und Karten 1 bis 34; sowie NLWKN 2014).

wurde. Gemäß der „Verordnung zur Festsetzung des vom Deich geschützten Gebietes in Bordenau vom 28. Juni 2011“ befindet sich das Plangebiet innerhalb des vom Deich geschützten Gebietes. Die Dimensionierung des Deiches berücksichtigt den Hochwasserfall HQ 100, sodass hier Beeinträchtigungen durch Hochwasser im Änderungsbereich ausgeschlossen werden können.

Gemäß den Kartendarstellungen für das Bemessungshochwasser HQ 200 und HQ extrem befände sich der Änderungsbereich innerhalb der zu erwartenden Überschwemmungsfläche. Hierbei ist jedoch ebenfalls die Schutzwirkung des o.b. Deiches entlang der Leine zu berücksichtigen, der selbst auch für ein entsprechendes Hochwasserereignis HQ 200 ausgelegt ist. Ferner ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet um Flächen handelt, die gemäß der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Wohnbauflächen) bereits hätten bebaut werden können. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich durch die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen auf den Hochwasserschutz ergeben. Im Bedarfsfall sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

	<p><u>Belange des Lärmschutzes am Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn</u></p> <p>Laut RROP 2005 ist im Bereich des Militärflughafens Wunstorf-Großenheidorn ein Heranwachsen von Wohnbereichen und sonstigen lärmempfindlichen Nutzungen zu verhindern (vgl. RROP 2005 Abschnitt D 2.4 Ziffer 07).</p> <p>Im RROP 2016 hat der Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn strategische Bedeutung für die Transportflugzeuge der Bundeswehr und ist für diese Nutzung zu sichern. Er ist als „Vorranggebiet Verkehrslandeplatz“ in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. In dem Vorranggebiet müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung vereinbar sein (vgl. RROP 2016 Abschnitt 4.1.7 Ziffer 04).</p> <p>Zum Schutz der Bevölkerung vor Lärmbelastung sind für den Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn in der zeichnerischen Darstellung „Vorbehaltsgebiete Lärmbereich“ festgelegt. Bei baulichen Maßnahmen sind in diesen Bereichen die rechtlichen Vorschriften zum Schallschutz zu beachten (vgl. RROP 2016 Abschnitt 2.1.1 Ziffer 04).</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Vorbehaltsgebietes und muss somit berücksichtigt werden.</p>	<p><u>Belange des Lärmschutzes am Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn</u></p> <p>Die Ausführungen zum RROP 2005 und 2016 mit Bezug auf den Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn werden zur Kenntnis genommen. Es wird in diesem Zusammenhang ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass der Änderungsbereich innerhalb der zeichnerischen Darstellung „Vorbehaltsgebiete Lärmbereich“ des RROP 2016 liegt und bei baulichen Maßnahmen in diesen Bereichen die rechtlichen Vorschriften zum Schallschutz zu beachten sind.</p> <p>Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Nahversorger) innerhalb eines im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 festgesetzten Sondergebietes „Lebensmittel-Nahversorgung“. Mit der Nutzung ist, im Gegensatz zu der Ausweisung von Wohngebieten, keine schützenswerte Erholungsfunktion verbunden, die auf eine Unverträglichkeit mit den vom Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn ausgehenden Lärmbelastungen schließen lässt. Eine entsprechende Auffassung wird auch seitens des im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 beauftragten Schallgutachters geteilt. Erhebliche Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung durch die von dem Fluglärm ausgehenden Emissionen werden aus gutachterlicher Sicht nicht erwartet. In die Begründung wird jedoch ein entsprechender Hinweis zum Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn aufgenommen.</p>	B
1.	<p><u>Region Hannover, Team Städtebau (61.03)</u></p> <p>Datum: 25.11.2016</p> <p>Naturschutz:</p> <p>Am 15.11.2016 reichte die Stadt Neustadt ein Gutachten (Abia 2016: Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung) für den Planungsbereich „Am Steinweg“ bei der unteren Naturschutzbehörde für den o.g. Bereich nach.</p> <p>Aus diesem Gutachten geht hervor, dass dem Alteichenbestand im</p>	<p>Wie in der Stellungnahme vermerkt, wurde seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. ein Gutachten zur Biotoptypenkartierung und faunistischen Grundlagenuntersuchung des Büros Abia bei der Unteren Naturschutzbehörde nachgereicht.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang die Auffassung geteilt, dass</p>	V

nordöstlichen Teil des Plangebietes eine sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung zugesprochen wird. Sowohl für die vorhandenen Brutvögel als auch für die Fledermäuse stellt der Bestand ein wichtiges Brut- bzw. Nahrungshabitat dar.

der Alteichenbestand innerhalb bzw. im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung für Fledermäuse und Brutvögel hat. Das Gutachten gibt dazu folgendes an:

„Flora, Biotoptypen und Baumbestand

Eine hohe Bedeutung für den Naturschutz erreicht das naturnahe Eichengehölz am nordöstlichen Rand des untersuchten Gebietes. Es handelt sich um teils sehr alte, das Dorfbild mit prägende Bäume, die auf jeden Fall erhalten werden sollten. Aufgrund des langen Entwicklungszeitraums sind solche Gehölze kaum bzw. nur nach sehr langer Zeit wieder regenerierbar (vgl. DRACHENFELS 2012). Zudem ergibt sich eine hohe Schutzwürdigkeit auch in Hinsicht auf die untersuchten Faunagruppen (s.u.).

Die anderen vorhandenen Biotoptypen (mit Ausnahme der versiegelten Straßenfläche) besitzen eine allgemeine naturschutzfachliche Bedeutung. Die überplanten Bereiche sind mit ihrer Biotopwertigkeit gemäß Tabelle 4-1 in die Eingriffsbilanzierung einzustellen.

Gefährdete oder gesetzlich geschützte Pflanzenarten wurden im Bereich des beplanten Grundstücks nicht nachgewiesen.

Brutvögel

Das untersuchte Gebiet weist ein Artenspektrum an Brutvögeln auf, wie es in gehölzreichen, ländlich geprägten Siedlungen allgemein zu erwarten ist. Aufgrund der Kleinheit des Gebietes brüten allerdings nur relativ wenige Arten im Gebiet selbst. Hervorzuheben ist das Brutvorkommen des gefährdeten Stares, umso mehr als es sich um einen natürlichen Brutplatz in einer Baumhöhle handelt.

Für die Avifauna von höherer Bedeutung ist dabei lediglich der Gehölzbereich auf der nordöstlichen Böschung. Das Grünland wird nur von wenigen Vögeln zur Nahrungssuche aufgesucht, so dass es nur geringe Bedeutung für die Avifauna besitzt.

Für eine Bewertung gemäß dem Verfahren der Staatlichen Vogelschutzwarte im NLWKN (BEHM & KRÜGER 2013) ist das Gebiet zu klein.

Fledermäuse

Als Nahrungshabitat vor allem der Zwergfledermaus, aber auch weiterer Fledermausarten ist das Alteichengehölz auf der nordöstlichen Böschung von Bedeutung. Eine Bedeutung als Quartiergebiet wurde nicht festgestellt. Die in der Alteiche Nr. 10 vorhandene Buntspechthöhle könnte allerdings in der Zukunft als Quartierplatz genutzt werden.

Holz bewohnende Käferarten

*Die stärkste Eiche (Baum Nr. 10) kommt aufgrund der vorhandenen Höhle als potenzieller Lebensraum des Eremiten (*Osmoderma eremita*) infrage.¹*

Die naturschutzfachliche Bedeutung der nordöstlich vorhandenen Gehölze wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht verkannt. Im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 wird die v.g. Alteiche (Nr. 10 im Gutachten) entsprechend aufgrund ihrer hohen Bedeutung zum Erhalt festgesetzt. Auch die weiteren Gehölze sollen im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen in diesem Bereich ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen. Zum Schutz der Gehölze wurden bereits zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten. Eine darüberhinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind gemäß Festsetzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist auf der Fläche als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind.

¹ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 14

Am 7. Oktober erreichte die Untere Naturschutzbehörde außerdem ein Fledermaus-Kurzgutachten von dem Fledermauskundler Herrn Benk, in dem darauf hingewiesen wurde, dass sich mindestens in einer Eiche (Nr. 10), der im Nordosten an das Plangebiet angrenzenden Eichenreihe, eine Fledermaus-Wochenstube bzw. ein Ganzjahresquartier befindet. Diese Aussage konnte mit dem Gutachten von Abia weder bestätigt noch widerlegt werden. Im Gutachten wird letztendlich festgehalten, dass nicht auszuschließen ist, dass in Eiche Nr. 10 eine kurzzeitige Quartiernutzung stattfand und eine Nutzung durch Fledermäuse in Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann (S. 12). Fest steht die Bedeutung des Alteichenbestands als Nahrungshabitat für Fledermäuse (S. 14).

14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Hinweis auf das mit Datum vom 07.10. vorliegende Kurzgutachten des Fledermauskunders Herrn Benk und die darin getroffenen Hinweise auf eine mögliche Fledermaus-Wochenstube bzw. ein Ganzjahresquartier wird zur Kenntnis genommen. Das angesprochene Kurzgutachten wurde der Stadt Neustadt a. Rbge. ebenfalls vorgelegt und an das für die faunistischen Untersuchungen zuständige Büro Abia weitergeleitet. Die Hinweise von Herrn Benk sind bei den weiteren durchgeführten Untersuchungen entsprechend berücksichtigt worden. Im Gutachten wird hierzu folgendes ausgeführt:

„Vom Fledermauskundler A. BENK, der in der Nacht vom 02. auf den 03.10.2016 im Gebiet Fledermausrufe aufnahm, stammte ein Hinweis auf ein mögliches Quartier in der eben genannten Alteiche. Dies ist anhand der dazu zur Verfügung gestellten Informationen allerdings nicht verifizierbar. Die abgebildete Rufaufnahme ist weder mit hinreichender Sicherheit einer Fledermaus zuzuordnen, noch einem bestimmten Ruftyp. Bei der abgebildeten Grafik der Fledermausaktivität fällt zudem auf, dass der Peak der Aktivität nach 20:00 liegt, d.h. nach dem Zeitpunkt, an dem ein Ausflug eigentlich zu erwarten wäre (Sonnenuntergang am 02.10. kurz vor 19:00). Es kann sich demnach auch um ein bzw. mehrere in dem Bereich jagende Tiere handeln. Eine Quartiernutzung konnte weder bei einer wenig später (05.10.2016) durchgeführten regulären Kontrolle noch bei einer aufgrund des Schreibens von Herrn BENK Ende Oktober durchgeführten Nachkontrolle festgestellt werden. Ein in der Nacht vom 25. auf den 26.10.2016 unter der Alteiche platziertes, automatisches Aufzeichnungssystem erbrachte weder Aufnahmen von Sozialrufen noch andere Hinweise auf eine Quartiernutzung.

Um eine endgültige Klärung des Sachverhalts durchzuführen, wurde am 20.12.2016 eine vertiefende Untersuchung mehrerer fraglicher Bäume durchgeführt. Dabei wurden durch das Büro

V
B
U

plan Natura die o.g. Alteiche sowie zwei weitere Alteichen (Bäume Nr. 9, 10, 15) bestiegen, um auch die Kronenbereiche auf potenzielle Quartierplätze abzusuchen. Dabei wurde lediglich die oben genannte und bereits bekannte Buntspechthöhle als potenzielles Fledermausquartier identifiziert. Diese wurde mittels Videoendoskop untersucht. Innerhalb der Höhle befanden sich dichte Spinnweben. Spuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hindeuten würden, wurden nicht gefunden. Bei der Alteiche Nr. 11 konnte bereits durch die vom Boden erfolgte Sichtprüfung ein Vorhandensein von Quartieren ausgeschlossen werden, so dass hier ein Besteigen nicht erforderlich war (TILLMANN 2016). Zusätzlich wurden auch weitere, junge Bäume des Baumbestands noch einmal vom Boden aus, teilweise unter Zuhilfenahme einer Leiter abgesucht, u.a. die Bäume 6, 8 und 12. Potenzielle Quartierplätze fanden sich in diesen Bäumen, die aufgrund ihres geringen Alters von vornherein kaum als Quartierbaum infrage kommen, nicht.

Damit ergibt sich das Fazit, dass aktuelle Fledermausquartiere im untersuchten Gebiet nicht vorhanden sind. Die einzige als Quartier potenziell geeignete Struktur bietet die Buntspechthöhle in der Alteiche Nr. 10. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist aber eine längere Nutzung als Quartier zumindest für das Jahr 2016 auszuschließen. Insbesondere kommt eine Nutzung als Wochenstube oder Winterquartier aufgrund der o.g. Beobachtungen nicht infrage. Allenfalls käme eine temporäre Nutzung als Zwischenquartier von einzelnen Fledermäusen infrage. Es sei aber betont, dass auch hierfür wie oben beschrieben keine belastbaren Anhaltspunkte vorliegen.²

Auf der Grundlage der o.g. Ergebnisse der Untersuchung auf Fledermausvorkommen, kann eine Beeinträchtigung einer Fledermaus-Wochenstube bzw. eines Ganzjahresquartiers durch die Planung ausgeschlossen werden. Die Bedeutung der Gehölze als Nahrungshabitat wird seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. erkannt, es wird jedoch davon ausgegangen, dass auch bei einem möglichen Verlust einzelner Gehölze im Umfeld

² Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 12f.

<p>Im Gutachten (Abia 2016) wird geschrieben, dass der Alteichenbestand erhalten bleibt und daher auf eine detaillierte Kontrolle auf Fledermausquartiere mit Hubsteiger verzichtet wurde (S. 12). Insgesamt sollen sieben Bäume (Nr. 6, 8, 9, 10, 11, 12 und 15) erhalten bleiben. Allerdings wird im B-Plan zur Erhaltung nur die stärkste Eiche (Nr. 10) festgesetzt. Eine mögliche Schädigung der übrigen sechs aufgezählten Bäume durch Überbauung des Wurzelraums kann nicht ausgeschlossen werden (S. 15).</p> <p>So kann es passieren, dass Teile des Alteichenbestands, die zudem potentielle Fledermausquartiere aufweisen könnten (s.o.: Sie wurden nicht mit Hubsteiger untersucht!) im Laufe der Zeit Schaden nehmen und unter Umständen aufgrund der Verkehrssicherheit doch gefällt werden müssten. Dies wiederum würde zu einem Lebensraumverlust der nachgewiesenen Vögel und Fledermäuse und damit zu einem Verstoß gegen § 44 BNatSchG führen.</p> <p><u>Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>ausreichend Flächen und Gehölze als Nahrungshabitat verbleiben.</p> <p>Die Hinweise zur Kontrolle der Gehölzbestände auf Fledermausquartiere und den Erhalt der Gehölze bzw. deren möglicherweise teilweisen Verlust werden zur Kenntnis genommen. Es wird diesbezüglich auf die o.g. Ausführungen verwiesen und Bezug genommen.</p> <p>Die angegebenen Hinweise zu den Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sowie der Schutzstatus für Fledermäuse werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wurde eine weitere Untersuchung der Bäume auf mögliche Quartiere und Brutstandorte vom Büro planNatura (Stuhr-Seckenhausen) durchgeführt. Die Untersuchung wurde mit Hilfe eines Fernglases sowie einer Videoendoskopie durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine aktuellen Fledermausquartiere im untersuchten Gebiet vorhanden sind. Auf die o.g. Ausführungen des Gutachtens wird verwiesen.</p> <p>Mit Bezug auf den § 44 BNatSchG wurde zusammenfassend festgestellt:</p> <p><i>„Der Baumbestand auf dem beplanten Grundstück wird im Rahmen der Planung teilweise erhalten. Dies gilt insbesondere für die naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Alteichen. Die im Bereich der privaten Grünfläche stockende, gemäß Planung zum Erhalt festgesetzte Alteiche beherbergt nachgewiesene (Star) sowie potenzielle (Fledermäuse, Eremit) Lebensstätten von artenschutzrechtlich relevanten Arten. Die zu fällenden Bäume und Gebüsche weisen dagegen aufgrund ihres noch jungen Alters keine Höhlen oder andere potenzielle Lebensstätten auf, die unter den Schutz von § 44 Abs. 1 BNatSchG fallen.</i></p> <p><i>Artenschutzrechtlich veranlasste CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eine Fällung von Bäumen ist ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. vorzunehmen. Wenn sich eine</i></p>	<p>V</p> <p>B U T</p>
--	--	-------------------------------

	<p>Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).</p> <p>Fledermäuse zählen zu den europäisch geschützten Arten und unterliegen den Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Die durch die Überbauung des Wurzelraums verursachte zukünftige potentielle Beschädigung bzw. Zerstörung der eigentlich zu erhaltenen Alteichen könnte zu einer Zerstörung des Fledermaus-Lebensraums führen und ist demnach aus naturschutzfachlicher Sicht verboten.</p> <p>Die Erkenntnisse aus dem o.g. Gutachten (Abia 2016) müssen in den Umweltbericht aufgenommen und die Erheblichkeit erneut abgewogen werden.</p>	<p><i>spätere Fällung von Bäumen im Bereich der privaten Grünfläche nicht vermeiden lässt, wird aus Vorsorgegesichtspunkten heraus eine weitere Detailuntersuchung empfohlen.</i>³</p> <p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden damit nicht berührt, sofern die Bauzeitenregelung berücksichtigt wird. Diese wird im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 wie folgt in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:</p> <p>Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p><i>Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn ein fachlich qualifizierter Biologe (Ornithologe/ Fachmann für Fledermäuse) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten oder Fledermausquartiere (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind.</i></p> <p>Die o.b. Ausführungen des Gutachtens der Abia GbR werden entsprechend in den Umweltbericht aufgenommen. Die mit dem Vorhaben verbundenen, zu erwartenden Eingriffe und erforderlichen Maßnahmen werden auf dieser Grundlage neu bewertet und entsprechend ebenfalls im Umweltbericht dargelegt.</p>	U
2.	<p><u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover</u> Datum: 17.11.2016</p> <p>Gegen die o. g. geplante 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 966 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957 bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes keine Bedenken. Anregungen oder Hinweise</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes seitens des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Hannover keine Bedenken bestehen und keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht werden</p>	K

³ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 17

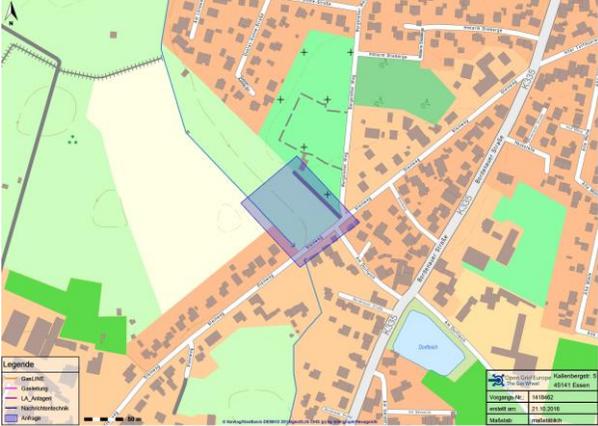
	werden nicht gegeben.		
4.	<p><u>Industrie- und Handelskammer Hannover</u> Datum: 03.11.2016</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer Hannover trägt bezüglich der o. g. Planungen - Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelnahversorger) mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von weniger als 800 m² sowie Ansiedlung eines der Versorgung des Gebiets dienenden Ladens oder eines nicht störenden Handwerks- oder Gewerbebetriebes - keine Bedenken vor. Wir halten das Planvorhaben im Ortsteil Bordenau im Bereich der Straße „Am Steinweg“ städtebaulich und raumordnerisch für zulässig.</p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Industrie- und Handelskammer Hannover keine Bedenken vorgetragen werden. Es wird in diesem Zusammenhang die Auffassung der IHK Hannover geteilt, dass das Planvorhaben im Bereich der Straße Steinweg städtebaulich und raumordnerisch zulässig ist. Entsprechende Ausführungen sind bereits in der Begründung enthalten.	K
5.	<p><u>Handwerkskammer Hannover</u> Datum: 03.11.2016</p> <p>Die o.g. Planung haben wir eingehend geprüft. Anregungen werden unsererseits nicht vorgebracht.</p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Handwerkskammer Hannover keine Anregungen vorgebracht werden.	K
6.	<p><u>Handelsverband Hannover e.V.</u> Datum: 30.11.2016</p> <p>Für uns ergeben sich gegen das Planvorhaben keine Bedenken.</p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Handelsverbandes Hannover e.V. keine Bedenken gegen das Planvorhaben bestehen.	K
7.	<p><u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u> Datum: 17.11.2016</p> <p>Zur o.g. Planung werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p> <p>Bezgl. der externen Kompensationsmaßnahmen behalten wir uns eine Stellungnahme im weiteren Beteiligungsverfahren vor, da die konkrete Lage und eine Beschreibung der Maßnahmen nicht aus den</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass sich die Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu den externen Kompensationsmaßnahmen eine Stellungnahme im weiteren</p>	K U

	Unterlagen hervorgehen.	Beteiligungsverfahren vorbehalten. Die externe Kompensation erfolgt auf dem Die Ausführungen zur externen Kompensationsfläche werden in den Umweltbericht aufgenommen.	
10.	<u>Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser</u> Datum: 24.11.2016 Anregungen und Bedenken sind zur vorgelegten Planung von hier nicht vorzutragen. Am Verfahren möchte das ArL Leine-Weser weiterhin beteiligt werden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Amtes für regionale Landesentwicklung Leine-Weser keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird das Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser weiter in das Verfahren einbezogen.	K
11.	<u>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln- Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst</u> Datum: 24.10.2016 Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite (siehe kursiven Hinweis unten); diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte	Die in der Stellungnahme vorgetragene Hinweise zur Gefahrenforschung werden zur Kenntnis genommen. Durch den Investor wurde mit Schreiben vom 08.09.2016 eine Luftbildauswertung zur Gefahrenforschung beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, in Auftrag gegeben. Mit Schreiben vom 27.10.2016 wurde seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mitgeteilt, dass die vorliegenden Luftbilder ausgewertet wurden. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der	B

	<p>Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p><i>„Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.“</i></p>	<p>Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover – umgehend zu benachrichtigen.</p> <p>Die Ergebnisse der Luftbildauswertung werden nachrichtlich in die Begründung aufgenommen.</p>	
13.	<p><u>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</u> Datum: 09.12.2016</p> <p>Der geplante Standort des Nahversorgungsmarktes liegt ca. 3850 m östlich des Flugplatzbezugspunktes des Flugplatzes Wunstorf, innerhalb des für den Flugplatz Wunstorf festgelegten Bauschutzbereichs gemäß § 12 LuftVG.</p> <p>Nach Prüfung aller flugbetrieblich und FS-technisch relevanten Belange wird dem Vorhaben vorbehaltlich der gleichbleibenden Sach- und Rechtslage zugestimmt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung ist nicht mehr erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes im gem. § 12 LuftVG festgelegten Bauschutzbereich des Flugplatzes Wunstorf wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang ferner zur Kenntnis genommen, dass dem Vorhaben vorbehaltlich der gleichbleibenden Sach- und Rechtslage zugestimmt wird. Eine Änderung des Vorhabens ist nicht vorgesehen, von einer weiteren Beteiligung wird daher abgesehen.</p>	B
14.	<p><u>Flughafen Hannover-Langenhagen GmbH</u> Datum: 24.11.2016</p> <p>Mit Bezug auf Ihr Schreiben vom 19.10.2016 zur 38. Änderung des Flächennutzungsplans und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen. Gleichwohl möchten wir darauf hinweisen, dass das Plangebiet im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens liegt und deshalb mit Überflügen gerechnet werden muss.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Flughafen Hannover-Langenhagen GmbH keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen. Der Hinweis auf die Lage im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens und die damit verbundenen Überflüge wird in die Begründung aufgenommen.</p>	B

<p>20.</p>	<p><u>Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge.</u> Datum: 04.11.2016</p> <p>Gegen die oben genannte Flächennutzungsplanänderung sowie zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 haben wir für unseren Aufgabenbereich keine Einwendungen. Neben dem Planbereich befindet sich in öffentlicher Fläche eine vorhandene Trinkwasserleitung DN 150.</p> <p>Eine neue Hausanschlussleitung kann auf Antrag des Eigentümers hergestellt werden.</p> <p>Eine Löschwassermenge von 1.600 l/min. kann aus dem vorhandenen Rohrnetz bereitgestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis auf die in der öffentlichen Fläche vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Antrag für die erforderliche Hausanschlussleitung wird im Rahmen der Realisierung der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung beim Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. gestellt.</p> <p>Der Hinweis, dass die erforderliche Löschwassermenge von 1.600 l/min. aus dem vorhandenen Rohrnetz bereitgestellt werden kann, wird in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>H</p> <p>B</p>
<p>22.</p>	<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Datum: 08.11.2016</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplan Stadt Neustadt a. Rbge, Nahversorgungsmarkt Am Steinweg werden die Interessen der Telekom zurzeit nicht berührt.</p> <p>Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen somit von unserer Seite keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Deutsche Telekom Deutschland GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die Interessen der Telekom durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden und gegen die Maßnahme daher seitens der Telekom keine Bedenken bestehen.</p>	<p>K</p> <p>K</p>
<p>23.</p>	<p><u>PLEdoc GmbH</u> Datum: 25.10.2016</p> <p>Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Planbereich keine Versorgungseinrichtungen der in der Stellungnahme</p>	<p>K</p>

<p>Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen • Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um</p>	<p>aufgeführten Eigentümer berührt werden. Der in dem der Stellungnahme beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnete Bereich erfasst die Lage des räumlichen Geltungsbereiches der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um detailgenaue Übertragungen der Grenzverläufe des räumlichen Geltungsbereiches.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) wurden die weiteren zuständigen Netzbetreiber ebenfalls beteiligt, sodass die entsprechenden Auskünfte vorliegen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Leitungen.</p> <p>Die Darlegung der konkreten externen Kompensationsflächen erfolgt zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 mit Vorhaben- und Erschließungsplan. Die PLEdoc GmbH wird jedoch besonders im Hinblick auf die externen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB weiter am Verfahren beteiligt.</p> <p>Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück _____, Flur _____, Gemarkung _____ (_____ m²). Die Ausführungen werden in den Umweltbericht aufgenommen.</p>	<p>K</p> <p>H</p> <p>U</p>
--	---	---

	<p>Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> 	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereiches immer einer erneuten Abstimmung mit der PLEdoc GmbH bedarf.</p>	H
<p>28.</p>	<p><u>Ev.-luth. St.-Thomas-Kirchengemeinde Bordenau</u> Datum: 15.11.2016</p> <p>Der KV befasst sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., OT Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“) und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 mit Vorhaben und Erschließungsplan einschließlich der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 957. Der KV hat nach Prüfung der Pläne keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung. Eine Erweiterung/Veränderung der Nutzung (z.B. durch das Aufstellen von Altglas-Containern auf dem Parkplatz) dürfte zu einer anderen Bewertung durch den KV führen. Der KV weist ausdrücklich darauf hin, dass insbesondere bei größeren Trauerfeiern eine Nutzung durch Trauernde nicht auszuschließen ist. Der KV sieht auch keine Möglichkeit, eine solche Nutzung zu verhindern. Eventuell könnte ein Hinweisschild helfen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Kirchenvorstand nach Prüfung der Pläne keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung hat und die Bewertung bei einer Erweiterung/Veränderung der Planung anders ausfallen dürfte. Eine Änderung der Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung ist nicht beabsichtigt, sodass weiterhin von einem Einverständnis des Kirchenvorstandes ausgegangen wird.</p> <p>Ferner wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass bei größeren Trauerfeiern eine Nutzung des Parkplatzes durch Trauernde nicht auszuschließen ist. Im Rahmen der Realisierung der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung wird das Erfordernis eines entsprechenden Hinweisschildes bzgl. der Nutzung des Parkplatzes geprüft und bei Bedarf entsprechend berücksichtigt.</p>	K H

II.	<u>Öffentlichkeit</u>		
1.	<p><u>Stellungnahme Anlieger Steinweg</u> Datum: 23.11.2016</p> <p>Ein paar Anmerkungen meinerseits zu der geplanten Ansiedlung eines NP-Marktes am Steinweg.</p> <p>1. Der dörfliche Charakter würde nachhaltig zerstört. Es sind viele Bordenauer, die den Blick über die Wiese auf das Feld bei Nebel oder Sonnenuntergang usw. genießen. Eine so starke Bebauung, würde dieses Bild vollständig zerstören, da ja fast das ganze Grundstück versiegelt sein wird.</p>	<p>Zu 1. Die Auffassung, dass durch die mit der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, vorbereitete Standortverlagerung des ortsansässigen Lebensmittelanversorgers an den nordwestlichen Ortsrand eine nachhaltige Zerstörung des dörflichen Charakters einherginge, wird zurückgewiesen. Der dörfliche Charakter eines Ortes bzw. Stadtteiles definiert sich nicht über einzelne Grundstücke die bebaut oder unbebaut sind, vielmehr wird dieser durch das städtebauliche Gesamtbild eines Ortes, wobei hier vor allem mit Bezug auf den Zusatz „dörflich“ bestehende landwirtschaftliche Hofstellen hervorzuheben sind, definiert. Die Bebauung eines am Ortsrand gelegenen Grundstückes allein ist hier nicht ausschlaggebend für die Veränderung des städtebaulichen Charakters eines Ortes. Die Belange der Gestaltung des Ortsbildes werden im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung berücksichtigt. Die für Bordenau geltenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind bei der äußeren Gestaltung des Gebäudekörpers in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. berücksichtigt worden. Das Gebäude soll sich einer modernen Material- und Formensprache bedienen. Als Fassadenoberflächen sind Ziegelmauerwerk im Farbton RAL 3000 und ab einer Höhe von 3,80 m Aluminium-Welle im Farbton RAL 7035 vorgesehen. Der Verkaufsbereich wird in der Gebäudestruktur in Form eines flachgeneigten Pultdachgebäudes betont. Die übrigen eingeschossigen Komponenten erhalten ein Flachdach. Auf die entsprechenden Ausführungen der Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird hingewiesen.</p>	Z

	<p>2. Ich bin sehr enttäuscht, dass von den 18 markierten Bäumen nur ein einziger als erhaltenswert eingestuft worden ist. Bei der Lektüre von Peter Wohllebens „Das geheime Leben der Bäume“ bin ich zu der Erkenntnis gekommen, dass zumindest alle Eichen erhalten werden sollten. Denn Bäume einer Art sind über die Wurzeln miteinander vernetzt und unterstützen sich gegenseitig in Schwächeperioden. So weiß man nicht, was das Fällen aller anderen für Auswirkungen hat auf den einen übrigbleibenden</p>	<p>Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass die Flächen – unabhängig von den bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 957 – auf der Grundlage der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für den betroffenen Bereich Wohnbauflächen darstellt, bereits eine mögliche bauliche Inanspruchnahme haben erwarten lassen. So hätte aufgrund einer Änderung des B-Planes Nr. 957 beispielsweise ebenfalls eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern erfolgen können, die je nach Gebäudestellung den zuvor freien Blick ebenso „verstellen“ würden.</p> <p>Die Möglichkeit der ggf. eingeschränkten Aussicht stellt in diesem Bereich dann eine Situationsveränderung dar, die regelmäßig bei hinzutretenden Bebauungsstrukturen zu erwarten ist, was der allgemeinen und den Bedürfnissen der Stadt entsprechenden Deckung des Baulandbedarfes geschuldet ist. Eine gegenüber der derzeitigen Situation eingeschränkte Aussicht stellt in diesem Zusammenhang jedoch keine unzulässige Bauleitplanung dar. Es ist vielmehr festzustellen, dass der hier in Rede stehende Planbereich bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist und daher eine bauliche Nutzung sowie eine damit sich verändernde nachbarliche Situation u.a. auch in Bezug auf die bislang freie Aussicht absehbar war.</p> <p>Mit Bezug auf das konkrete Vorhaben wird diesbezüglich vielmehr darauf hingewiesen, dass gerade im Bereich der Stellplatzflächen auch weiterhin eine Sichtbeziehung zu der nördlich angrenzenden freien Landschaft erhalten und für die Allgemeinheit zugänglich bleibt.</p> <p>Zu 2.:</p> <p>Der Hinweis auf die Ausführungen der Lektüre von Peter Wohllebens „Das geheime Leben der Bäume“ wird zur Kenntnis genommen. Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass sich durch Entfall von Gehölzen Auswirkungen auf kleinklimatische Bedingungen ergeben können. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der überwiegende Teil der innerhalb des Änderungsbereiches vorhandenen Arten untereinander in Konkurrenz um die Standortfaktoren steht. Dies können Faktoren</p>	<p>V</p>
--	---	---	----------

Baum. Wenn alles kahlgeschlagen wird, ändern sich zudem die Bedingungen bzgl. Bodenfeuchtigkeit, Sonne und Wind. Auch durch die Versiegelung durch die Pflasterung und eventuelle Veränderung des Geländeniveaus könnten die Bäume leiden.

Herr Benk konnte am 3.10.16 ein Fledermausvorkommen bei den Bäumen dokumentieren. Fledermäuse benötigen mehrere Höhlen gleichzeitig, um ihre Jungen aufzuziehen. Auch deshalb wäre es wichtig, alle Eichen bzw. größeren Bäume zu erhalten.

wie Wasser und Nährstoffe oder Licht sein. In Schwächeperioden wie Trockenperioden stehen die Gehölze, hier v.a. die Eichen und weiteren Laubgehölze unter verstärktem Konkurrenzdruck, sodass ein einzelner Baum durch den Entfall der in der Umgebung vorhandenen Gehölze generell auch profitieren kann.

Neben der im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 zum Erhalt festgesetzten Alteiche sollen auch die weiteren Gehölze (Eichen) im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen in diesem Bereich ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen. Zum Schutz der Gehölze wurden bereits zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 mit Vorhaben- und Erschließungsplan die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 enthalten. Eine darüberhinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind gemäß Festsetzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist auf der Fläche als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Hinweis auf das mit Datum vom 07.10. vorliegende Kurzgutachten des Fledermauskundlers Herrn Benk wird zur Kenntnis genommen. Das angesprochene Kurzgutachten wurde der Stadt Neustadt a. Rbge. ebenfalls vorgelegt und an das für die faunistischen Untersuchungen zuständige Büro Abia weitergeleitet. Die Hinweise von Herrn Benk sind bei den weiteren durchgeführten Untersuchungen entsprechend berücksichtigt worden. Im Gutachten wird hierzu folgendes ausgeführt:

V

„Vom Fledermauskundler A. BENK, der in der Nacht vom 02. auf den 03.10.2016 im Gebiet Fledermausrufe aufnahm, stammte ein Hinweis auf ein mögliches Quartier in der eben genannten Alteiche. Dies ist anhand der dazu zur Verfügung gestellten Informationen allerdings nicht verifizierbar. Die abgebildete Rufaufnahme ist weder mit hinreichender Sicherheit einer Fledermaus zuzuordnen, noch einem bestimmten Ruftyp. Bei der abgebildeten Grafik der Fledermausaktivität fällt zudem auf, dass der Peak der Aktivität nach 20:00 liegt, d.h. nach dem Zeitpunkt, an dem ein Ausflug eigentlich zu erwarten wäre (Sonnenuntergang am 02.10. kurz vor 19:00). Es kann sich demnach auch um ein bzw. mehrere in dem Bereich jagende Tiere handeln. Eine Quartiernutzung konnte weder bei einer wenig später (05.10.2016) durchgeführten regulären Kontrolle noch bei einer aufgrund des Schreibens von Herrn BENK Ende Oktober durchgeführten Nachkontrolle festgestellt werden. Ein in der Nacht vom 25. auf den 26.10.2016 unter der Alteiche platziertes, automatisches Aufzeichnungssystem erbrachte weder Aufnahmen von Sozialrufen noch andere Hinweise auf eine Quartiernutzung.

Um eine endgültige Klärung des Sachverhalts durchzuführen, wurde am 20.12.2016 eine vertiefende Untersuchung mehrerer fraglicher Bäume durchgeführt. Dabei wurden durch das Büro plan Natura die o.g. Alteiche sowie zwei weitere Alteichen (Bäume Nr. 9, 10, 15) bestiegen, um auch die Kronenbereiche auf potenzielle Quartierplätze abzusuchen. Dabei wurde lediglich die oben genannte und bereits bekannte Buntspechthöhle als potenzielles Fledermausquartier identifiziert. Diese wurde mittels Videoendoskop untersucht. Innerhalb der Höhle befanden sich dichte Spinnweben. Spuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hindeuten würden, wurden nicht gefunden. Bei der Alteiche Nr. 11 konnte bereits durch die vom Boden erfolgte Sichtprüfung ein Vorhandensein von Quartieren ausgeschlossen werden, so dass hier ein Besteigen nicht erforderlich war (TILLMANN 2016). Zusätzlich wurden auch weitere, junge Bäume des Baumbestands noch einmal vom Boden aus, teilweise unter Zuhilfenahme einer Leiter abgesucht, u.a. die

	<p>Ein Erhalt der ganzen Baumreihe hätte zudem den Vorteil, dass zumindest ein Teil des ursprünglichen Anblicks erhalten bliebe und außerdem wäre auch der Friedhof ein wenig besser abgeschirmt gegen den Markt.</p> <p>3. Es wird einerseits gesagt, dass der Markt fußläufig erreichbar sein soll, andererseits, dass keine baulichen Maßnahmen den</p>	<p><i>Bäume 6, 8 und 12. Potenzielle Quartierplätze fanden sich in diesen Bäumen, die aufgrund ihres geringen Alters von vornherein kaum als Quartierbaum infrage kommen, nicht.</i></p> <p><i>Damit ergibt sich das Fazit, dass aktuelle Fledermausquartiere im untersuchten Gebiet nicht vorhanden sind. Die einzige als Quartier potenziell geeignete Struktur bietet die Buntspechthöhle in der Alteiche Nr. 10. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist aber eine längere Nutzung als Quartier zumindest für das Jahr 2016 auszuschließen. Insbesondere kommt eine Nutzung als Wochenstube oder Winterquartier aufgrund der o.g. Beobachtungen nicht infrage. Allenfalls käme eine temporäre Nutzung als Zwischenquartier von einzelnen Fledermäusen infrage. Es sei aber betont, dass auch hierfür wie oben beschrieben keine belastbaren Anhaltspunkte vorliegen.“⁴</i></p> <p>Auf der Grundlage der o.g. Ergebnisse der Untersuchung auf Fledermausvorkommen, kann eine Beeinträchtigung durch die Planung ausgeschlossen werden. Die Bedeutung der Gehölze für die Aufzucht der Jungtiere wird seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. erkannt, es wird jedoch davon ausgegangen, dass auch bei einem möglichen Verlust einzelner Gehölze im Umfeld ausreichend Gehölze mit entsprechenden Höhlen verbleiben.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Erhalt der Gehölze eine Eingrünung zum Friedhof gewährleisten würde. Es wird auf die o.g. Ausführungen zu den Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 verwiesen. In diesem Zusammenhang wird ferner darauf hingewiesen, dass auf dem Gelände des Friedhofs ebenfalls Gehölze vorhanden sind, die außerhalb des Änderungsbereiches liegen und damit im Rahmen der Realisierung des Vorhabens nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zu 3. Die Anregung der fußläufigen Anbindung des Plangebietes an den Burgsteller Weg wird zur Kenntnis genommen und in der</p>	<p>V</p> <p>B U</p>
--	--	---	--

⁴ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 12f.

	<p>Verkehr betreffend erforderlich sind. Das sehe ich anders. Ich halte einen Bürgersteig auf Marktseite vom Burgsteller Weg herkommend als Fortsetzung des Friedhofbürgersteigs bis hin zur Einfahrt des geplanten Marktes für unerlässlich aus mehreren Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wenn z.B. ältere Menschen mit Rollator oder kleine Kinder mit oder ohne Fahrrad von der dem Markt gegenüberliegenden Seite die Straße queren, müssten sie nach jetzigem Planung die Ein/Ausfahrt nutzen, wo in der Zeit der Straßenquerung plötzlich ein Auto auftauchen könnte. Da kann es zu gefährlichen Situationen kommen. - Ein Kunde, der vom Ahnser Feld kommt, müsste nach jetzigem Stand ohne den Bürgersteig viermal die Straße queren, um zum Markt zu kommen (über den Burgsteller Weg, über den Steinweg, über Am Dorfteich und nochmal über den Steinweg). Wenn der Fußweg vom Friedhof her bis zur Markteinfahrt zur Verfügung stände, bräuchte der Kunde keine Straße queren. (Nebenbei würde es die Anzahl der Straßenquerungen für die Schulkinder auch reduzieren.) - Wünschenswert wäre auch eine Fußgängerampel wie an der Bordenauer Straße, da durch den marktbedingten zunehmenden Verkehr dann eine ähnliche Situation wie an der Bordenauer Straße entstehen würde. Außerdem befindet sich die Straßenkreuzung sehr nahe an der geplanten Markteinfahrt. <p>4. Interessant wäre es zu sehen, wie das Bodenniveau verändert würde durch den geplanten Markt. Es wurde gesagt, dass das Gelände eben sein müsste, damit z.B. die Einkaufswagen nicht einfach wegrollen können. Da der Steinweg aber ein deutliches Gefälle hat, müsste ja an der Stelle, wo das Marktgebäude gebaut werden soll, deutlich über Straßenniveau aufgeschüttet werden, damit die Einfahrt einigermaßen auf Straßenniveau sein</p>	<p>weiteren Planung berücksichtigt. Im Osten des Plangebietes wird, ausgehend vom Einmündungsbereich des Burgsteller Weges in den Steinweg ein Fußweg im Bereich der bislang festgesetzten privaten Grünfläche in den parallel in Aufstellung befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 aufgenommen. Über den Fußweg kann eine direkte fußläufige Anbindung der nördlich anschließenden Wohnsiedlungsbereiche geschaffen werden, ohne das die mehrfache Querung der angrenzenden Straßen (Burgsteller Weg, Steinweg, Am Dorfteich) erforderlich wird.</p> <p>Von der Errichtung einer Fußgängerampel wird jedoch abgesehen. Im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“ des Büros Zacharias Verkehrsplanungen (Hannover, Mai 2016) wurden aus den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Hinweise zur Gestaltung der Anbindung abgeleitet (u.a. Erforderlichkeit Linksabbiegehilfe/Linksabbiegestreifen, Querungshilfe für Radfahrer/ Fußgänger). Bezogen auf den fußläufigen Verkehr wurde dabei im Ergebnis festgestellt, dass Fußgänger zum Markt den Steinweg queren müssen. Querungsanlagen jedoch gemäß der Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) bei den zu erwartenden Verkehrsmengen nicht erforderlich sind.⁵</p> <p>Zu 4.</p> <p>Aufgrund der sich im Änderungsbereich darstellenden Topografie (Gelände unterhalb Straßenniveau) wird im Rahmen der Realisierung des Vorhabens das Grundstück auf das Geländenniveau des Steinwegs, jedoch nicht darüber hinaus, angefüllt. Somit erreicht die Geländeoberfläche des Grundstückes eine Höhe die den angrenzenden Grundstücken entlang des Steinwegs entspricht. Die Höhe der baulichen</p>	<p>N</p> <p>Z</p>
--	---	---	---------------------------------

⁵ Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, Hannover, Mai 2016, S. 3 und 12

	<p>kann. Damit würde das Gebäude aber noch höher im Verhältnis zu den Nachbarhäusern werden und es könnte auch sehr unschön aussehen.</p> <p>5. Noch eine Anmerkung zum Thema Fußläufigkeit. In der Standortbewertung der GMA wird beschrieben, dass laut Vorgabe für mindestens 50% der Kunden der Markt fußläufig erreichbar sein soll. Für die Feststellung, ob das gegeben ist, wird einfach ein 1000 m-Kreis um den Marktstandort gezogen. Am Rand des Kreises hat aber schon manch einer 1,3 km zu laufen, da man ja nicht auf der Luftlinie laufen kann, sondern die Wege benutzen muss. Außerdem halte ich nicht für möglich, dass alle die Geschwindigkeit von 6 km/h erreichen, was der Vorgabe von 10 min für 1000 m entspricht.</p>	<p>Anlagen wird im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 auf max. 49,00 m üNNH begrenzt. Dies entspricht einer max. Gebäudehöhe von rd. 8,50 m, so dass sich der hinzukommende Baukörper bezogen auf die Höhenentwicklung in die nähere Umgebung des Plangebietes integrieren wird. Die sich für das Plangebiet ergebende max. Gebäudehöhe von rd. 8,50 m bleibt dabei noch hinter den in der Regel für Wohnsiedlungsbereiche, auch bei einer eingeschossigen Bebauung, zu erwartenden Gebäudehöhen von 9 m bis 9,50 zurück.</p> <p>Zu 5. Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, berücksichtigt in ihrer „Gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau“ die raumordnerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für die Region Hannover. Darin heißt es unter Punkt 2.3.02 zum Thema der Nahversorgungsfunktion eines Marktes:</p> <p><i>Dabei unterliegen u.a. Einzelhandelsbetriebe, die der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen, keiner raumordnerischen Steuerung (vgl. Begründung zum LROP 2008/2012 Abschnitt 2.3 Ziffer 03 und Begründung zum LROP-Entwurf 2016 Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Sätze 2 und 3)⁶ und dürfen die Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² im Einzelfall auch überschreiten. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen im Wesentlichen fußläufig erreichbaren Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 m bis maximal 1.000 m.⁷</i></p> <p>Der durch die GMA in ihrem Gutachten dargestellte Kreis mit</p>	<p>B</p>
--	---	---	-----------------

⁶ „Einzelhandelsbetriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des Ziels 2.2 Ziffer 03 Satz 3, 4. Spiegelstrich unterliegen nicht einer landesweiten Standortsteuerung gemäß Landes-Raumordnungsprogramm. Sie sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet. Sie weisen somit einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich auf und sichern so eine ortsteilbezogene Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren) auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen.“ (Begründung zum LROP 2008/2012 Abschnitt 2.3 Ziffer 03)

⁷ Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016, Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung (Stand: 30.08.2016), S. 64

	<p>Am besten wäre aus meiner Sicht eine Ansiedlung an anderer Stelle bzw. Beibehaltung des kleinen Marktes. Auch am Ortsausgang (wie es in vielen Orten üblich ist), könnten sicherlich 50 % der Kunden fußläufig den Markt erreichen. Es wäre dann nur andere 50 %.</p>	<p>einem Radius von 1.000 m dient lediglich der Veranschaulichung, welche Bereiche Bordenaus bezogen auf die Beurteilung der fußläufigen Erreichbarkeit des neuen Standortes in die weitere Betrachtung einzubeziehen sind bzw. einbezogen wurden. Es wird dabei nicht in Abrede gestellt, das es sich hierbei um einen Einzugsbereich handelt, der in der Örtlichkeit durchaus aufgrund der Wege- und Straßenführung auch geringfügig längere Distanzen umfasst. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dies bereits im Rahmen der o.g. Festlegungen auf Ebene des RROPs berücksichtigt wurde.</p> <p>Die Beurteilung der fußläufigen Erreichbarkeit legt eine durchschnittliche Schrittgeschwindigkeit zugrunde. Spricht man von der Schrittgeschwindigkeit, ist damit im Allgemeinen die normale Geschwindigkeit von erwachsenen und gesunden Fußgängern auf ebener Strecke gemeint. Der Begriff der Schrittgeschwindigkeit ist im juristischen Kontext jedoch nicht genau definiert. In der Regel ist aber ein Tempo zwischen 4 und 10 km/h damit gemeint.</p> <p>Die Ausführungen werden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.</p> <p>Die Anregung zur Ansiedlung des Marktes an einer anderen Stelle bzw. zur Beibehaltung des kleinen Marktes wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erarbeitung der Vorentwurfsfassung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“), erfolgte eine ausführliche Betrachtung von Standortalternativen. Für den Siedlungsbereiches Bordenau wurde dabei deutlich, dass es innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an entsprechend ausreichend dimensionierten und relativ konfliktarmen Freiflächenpotenzialen im Sinne von Alternativstandorten fehlt. Aus diesem Grund konzentrierte sich die Alternativenprüfung auf Flächen an bzw. im Nahbereich der Haupteerschließungsstraßen (K 335 – Bordenauer Straße und Steinweg). Es handelt sich um die folgenden Alternativstandorte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereich Birkenweg/Bordenauer Straße 	<p>V</p>
--	--	--	----------

- Bereich Bordenauer Straße (Lohkamp)
- Bereich Bordenauer Straße/Alte Mühle
- Bereich Am Dorfteich/Alte Mühle
- Bereich Steinweg (K 335)
- Bereich Steinweg

Neben alternativen Standorten innerhalb des Siedlungsbereiches Bordenau wurde mit dem Standort an der Bordenauer Straße (Lohkamp) ebenfalls eine Fläche am nördlichen Ortsausgang in die Betrachtung einbezogen. Es handelt sich bei der betrachteten Fläche um Grünflächen mit randlichen Gehölzbeständen. Umgebend finden sich Mischnutzungen aus Wohnen und Gewerbe. Die Fläche bietet eine ausreichende Größe, um den Flächenbedürfnissen des Lebensmittelnahversorgers mit Blick auf den Stellplatzbedarf und den Gebäudekörper zu entsprechen. Auch ein Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist ohne größeren Erschließungsaufwand möglich. Nachteilig stellt sich jedoch die räumliche Lage mit Blick auf die angestrebte zentrale Sicherung der Nahversorgung dar. Aufgrund der Randlage des Standortes, ohne direkte Anbindungen an die zu versorgenden Siedlungsbereiche handelt es sich hierbei nicht um einen integrierten Standort. Im Vergleich zu dem bisher im zentralen Siedlungsbereich Bordenaus gelegenen Altstandort sind hier für die Einwohner längere Strecken zurückzulegen, was gerade mit Blick auf die älteren Bevölkerungsschichten einen Standortnachteil darstellt. Darüber hinaus stellt die städtebauliche Integration der am Siedlungsrand hinzutretenden Bebauung eine Anforderung an eine städtebaulich und landschaftspflegerisch angemessene Abrundung.

Der Standortalternative am Steinweg wurde aufgrund der Lage und Zuordnung zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen im südwestlichen, östlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie dem städtebaulich integrierten Standort, der in Bezug auf das erforderliche Flächenpotential ausreichend groß bemessen ist und nahezu konfliktarm in die bestehende städtebauliche Situation integriert werden kann, sowie der Möglichkeit der städtebaulich und landschaftsplanerisch

möglichen Integration der hinzukommenden Bebauung in den nordwestlichen Siedlungsrand, der Vorrang vor den weiteren o.g. Alternativstandorten eingeräumt. Die weiteren innerhalb der Standortalternativenbetrachtung aufgezeigten Flächen stehen für eine bauliche Inanspruchnahme darüber hinaus zurzeit auch nicht zur Verfügung.

Aufgrund des gewählten, bereits in den Siedlungsbereich integrierten Standortes am Steinweg kann den Vorgaben des Baugesetzbuches, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (siehe § 1 Abs. 5 BauGB), entsprochen werden. Ferner entspricht die Planung den unter § 1 a Abs. 2 BauGB geregelten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Verzicht auf eine Standortverlegung mit Erweiterung des Marktes zugunsten des Erhalts des bestehenden Marktes stellt aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine Alternative dar. Seitens der Betreiber ist der Erhalt des Nahversorgungsstandortes in Bordenau nur in Verbindung mit einer Erweiterung des Marktes möglich. Dies begründet sich vor allem in der Berücksichtigung der zunehmenden Anforderungen an die kundenfreundliche Gestaltung von Verkaufsflächen. Die Anforderungen stellen sich im Zusammenhang mit der Präsentation von Waren durch eine großzügiger bemessene Bewegungsfläche dar, ohne die Anzahl der Sortimente zu erhöhen. Ferner sind die Anforderungen an die außerhalb der Ladenzone befindlichen Verkehrsflächen, wie z.B. Stellplätze und Wegebeziehungen zum Eingangsbereich, zu berücksichtigen, die eine gute Orientierung und bequemes und gefahrloses Erreichen der Einzelhandelseinrichtung für die Kunden ermöglichen sollen. Die der Steigerung der Attraktivität dienenden Aspekte sind neben der Berücksichtigung von Gütern des periodischen Bedarfs wesentliche Kriterien, die über die

		<p>dauerhafte Existenz von Grundversorgungseinrichtungen im Sinne von Lebensmittelnahversorgern entscheiden. Eine Umsetzung dieser zukünftig für Einzelhandelsstandorte weiter an Bedeutung gewinnenden Anforderungen ist an dem bestehenden Marktstandort jedoch aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen nicht möglich. Es sei in diesem Zusammenhang ferner darauf hingewiesen, dass entsprechende Entwicklungen grundsätzlich im Bereich des Einzelhandels zu verfolgen sind. Kleinere Märkte mit Verkaufsflächen unter 800 m² werden dabei, sofern möglich an den bestehenden Standorten vergrößert oder – wie in diesem Fall – verlagert bzw. aufgegeben. Seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. wird daher der Sicherung der Nahversorgung für Bordenau in Form der Standortverlagerung des bestehenden Nahversorgungsmarktes der Vorrang vor dem Erhalt des bestehenden Standortes an der Bordenauer Straße und einer damit verbundenen Aufgabe des Nahversorgers der Vorrang eingeräumt.</p>	
<p>2.</p>	<p>Stellungnahme Anlieger Am Dorfteich Datum: 20.11.2016</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sende ich Ihnen fristgerecht dieses 12-seitige Dokument mit meine Anregungen und Einwendungen zum genannten Bauvorhaben und bitte um deren Berücksichtigung im weiteren Verlauf des Planungsverfahrens.</p> <p>1. Allgemeines zum Bauvorhaben „Nahversorgung Am Steinweg“</p> <p>Hinter dem Bauvorhaben „Nahversorgung Am Steinweg“ verbirgt sich die innerörtliche Verlagerung des bestehenden, direkt an der Bordenauer Ortsdurchfahrt liegenden und gut integrierten Edeka/NP-Marktes, hinein in ein am westlichen Ortsrand gelegenes Wohngebiet. Die Marktverlagerung und -erweiterung an diesen Standort vernachlässigt vorrangige Bedürfnisse der Menschen und stellt einen erheblichen Eingriff in die Natur, in das Ortsbild und in die dörflichen Strukturen des Ortes Bordenau dar.</p>	<p>Die mit dem vorliegenden Schreiben vorgetragene Anregungen und Einwendungen werden zur Kenntnis genommen und nachfolgend der Abwägung zugeführt. Das Ergebnis wird nach erfolgter Beschlussfassung mitgeteilt.</p> <p><i>Zu 1. Allgemeines zum Bauvorhaben „Nahversorgung Am Steinweg“</i></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung, alle bestehenden Möglichkeiten einer sorgfältigen Betrachtung zu unterziehen wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung der Vorentwurfsfassung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“), bereits eine ausführliche Betrachtung von Standortalternativen erfolgte. Für den Siedlungsbereiches</p>	<p>H</p> <p>V</p>

Diese erheblichen Auswirkungen werden ignoriert, um mit Blick auf und unter Zuhilfenahme öffentlicher Rahmenzielsetzungen das ökonomische Ziel eines Unternehmens zu stützen, dessen Notwendigkeit zur Zielerreichung im Sinne der Bordenauer Bevölkerung und im Sinne der von den Auswirkungen dieses geplanten Bauvorhabens betroffenen Bürger angezweifelt werden muss.

Die Nachteile und Auswirkungen des Marktumzugs, insbesondere für die Bewohner in der näheren Umgebung des geplanten Standortes, werden zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkannt oder nicht berücksichtigt. Demzufolge schätzen die bisher erbrachten Gutachten die Auswirkungen der Neuansiedlung des Marktes im Steinweg dann auch als gering ein und schließen Maßnahmen bzgl. Verkehr und Lärm und zum Schutz bestehender Natur und Landschaft im Rahmen der momentanen Betrachtungen vollständig aus. Diese Betrachtungen sind allerdings unvollständig.

Anregung: Eine vorschnelle Abwägung der Standorte zugunsten des hier geplanten Bauvorhabens muss vermieden werden. Das erfordert eine sorgfältige Betrachtung aller bestehenden Möglichkeiten.

Bordenau wurde dabei deutlich, dass es innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an entsprechend dimensionierten und relativ konfliktarmen Freiflächenpotenzialen im Sinne von Alternativstandorten fehlt. Aus diesem Grund konzentrierte sich die Alternativenprüfung auf Flächen an bzw. im Nahbereich der Haupteinfahrstraßen (K 335 – Bordenauer Straße und Steinweg). Es handelt sich um die folgenden Alternativstandorte:

- Bereich Birkenweg/Bordenauer Straße
- Bereich Bordenauer Straße (Lohkamp)
- Bereich Bordenauer Straße/Alte Mühle
- Bereich Am Dorfteich/Alte Mühle
- Bereich Steinweg (K 335)
- Bereich Steinweg

Der Standortalternative am Steinweg wurde aufgrund der Lage und Zuordnung zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen im südwestlichen, östlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie dem städtebaulich integrierten Standort, der in Bezug auf das erforderliche Flächenpotential ausreichend groß bemessen ist und nahezu konfliktarm in die bestehende städtebauliche Situation integriert werden kann, sowie der Möglichkeit der städtebaulich und landschaftsplanerisch möglichen Integration der hinzukommenden Bebauung in den nordwestlichen Siedlungsrand, der Vorrang vor den weiteren o.g. Alternativstandorten eingeräumt. Die weiteren innerhalb der Standortalternativenbetrachtung aufgezeigten Flächen stehen für eine bauliche Inanspruchnahme darüber hinaus zurzeit auch nicht zur Verfügung.

Aufgrund des gewählten, bereits in den Siedlungsbereich integrierten Standortes am Steinweg kann den Vorgaben des Baugesetzbuches, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (siehe § 1 Abs. 5 BauGB), entsprochen werden. Ferner entspricht die Planung den unter § 1 a Abs. 2 BauGB geregelten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme

von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Verzicht auf eine Standortverlegung mit Erweiterung des Marktes zugunsten des Erhalts des bestehenden Marktes stellt aus betriebswirtschaftlicher Sicht ebenfalls keine Alternative dar. Seitens der Betreiber ist der Erhalt des Nahversorgungsstandortes in Bordenau nur in Verbindung mit einer Erweiterung des Marktes möglich. Dies begründet sich vor allem in der Berücksichtigung der zunehmenden Anforderungen an die kundenfreundliche Gestaltung von Verkaufsflächen. Die Anforderungen stellen sich im Zusammenhang mit der Präsentation von Waren durch eine großzügiger bemessene Bewegungsfläche dar, ohne die Anzahl der Sortimente zu erhöhen. Ferner sind die Anforderungen an die außerhalb der Ladenzone befindlichen Verkehrsflächen, wie z.B. Stellplätze und Wegebeziehungen zum Eingangsbereich, zu berücksichtigen, die eine gute Orientierung und bequemes und gefahrloses Erreichen der Einzelhandelseinrichtung für die Kunden ermöglichen sollen. Die der Steigerung der Attraktivität dienenden Aspekte sind neben der Berücksichtigung von Gütern des periodischen Bedarfs wesentliche Kriterien, die über die dauerhafte Existenz von Grundversorgungseinrichtungen im Sinne von Lebensmittelnaheversorgern entscheiden.

Eine Umsetzung dieser zukünftig für Einzelhandelsstandorte weiter an Bedeutung gewinnenden Anforderungen ist an dem bestehenden Marktstandort jedoch aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen nicht möglich. Es sei in diesem Zusammenhang ferner darauf hingewiesen, dass entsprechende Entwicklungen grundsätzlich im Bereich des Einzelhandels zu verfolgen sind. Kleinere Märkte mit Verkaufsflächen unter 800 m² werden dabei, sofern möglich an den bestehenden Standorten vergrößert oder – wie in diesem Fall – verlagert bzw. aufgegeben.

Seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. wird daher der Sicherung der Nahversorgung für Bordenau in Form der

Standortverlagerung des bestehenden Nahversorgungsmarktes der Vorrang vor dem Erhalt des bestehenden Standortes an der Bordenauer Straße und einer damit verbundenen Aufgabe des Nahversorgers der Vorrang eingeräumt.

Der Vorwurf die Marktverlagerung und -erweiterung an den gewählten Standort am Steinweg vernachlässige vorrangige Bedürfnisse der Menschen und stelle einen erheblichen Eingriff in die Natur, in das Ortsbild und in die dörflichen Strukturen des Ortes Bordenau dar, wird in diesem Zusammenhang zurückgewiesen. Der gewählte Standort trägt erheblich dazu bei, die Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil Bordenau auch zukünftig zu sichern und so, auch mit Blick auf die ältere Bevölkerung, einen auch weiterhin fußläufig erreichbaren Lebensmittelnahversorger im Ort zu halten. Etwaige nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung wurden ausführlich durch entsprechende begleitende Gutachten untersucht und die Ergebnisse sind in die Begründung zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen worden. Auf die nachfolgenden Ausführungen wird verwiesen.

Darüber hinaus wurden die mit den geplanten Vorhaben verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ausführlich im Umweltbericht als Teil der Begründung ermittelt und dargelegt.

Neben der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 zum Erhalt festgesetzten Alteiche sollen auch die weiteren Gehölze im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen ist, mit Ausnahme des für die Ein- und Ausfahrt vorgesehenen Bereiches, im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen. Zum Schutz der nordöstlichen Gehölze wurden bereits zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 mit Vorhaben- und Erschließungsplan die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966

Z

enthalten. Eine darüberhinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind gemäß Festsetzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist auf der Fläche Ersatz zu pflanzen. Diese vier prägenden Bäume werden zudem vorsorglich auf einer externen Fläche kompensiert. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes dargestellten Baumstandorte dienen der zusätzlichen Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebietes. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft wurden somit ausreichend in der Planung berücksichtigt.

Die Auffassung, dass mit der Standortverlagerung des ortsansässigen Lebensmittelnahversorgers an den nordwestlichen Ortsrand ein erheblicher Eingriff in die dörflichen Strukturen einherginge, wird ebenfalls zurückgewiesen. Der dörfliche Charakter eines Ortes bzw. Stadtteiles definiert sich nicht über einzelne Grundstücke die bebaut oder unbebaut sind, vielmehr wird dieser durch das städtebauliche Gesamtbild eines Ortes, wobei hier vor allem mit Bezug auf den Zusatz „dörflich“ bestehende landwirtschaftliche Hofstellen hervorzuheben sind, definiert. Die Bebauung eines am Ortsrand gelegenen Grundstückes allein ist hier nicht ausschlaggebend für die Veränderung des städtebaulichen Charakters eines Ortes. Die Belange der Gestaltung des Ortsbildes werden im Rahmen der Vorhabenplanung berücksichtigt. Die für Bordenau geltenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind bei der äußeren Gestaltung des Gebäudekörpers in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. berücksichtigt worden. Das Gebäude soll sich einer modernen Material- und Formensprache bedienen. Als Fassadenoberflächen sind Ziegelmauerwerk im Farbton RAL 3000 und ab einer Höhe von 3,80 m Aluminium-Welle im Farbton RAL 7035 vorgesehen. Der Verkaufsbereich wird in der Gebäudestruktur in Form eines flachgeneigten Pultdachgebäudes betont. Die übrigen eingeschossigen Komponenten erhalten ein Flachdach. Auf die entsprechenden Ausführungen der Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und

<p>2. Zur Zielsetzung „Langfristige Sicherung der Nahversorgung in Bordenau“</p> <p>Als wesentliches Ziel des Bauvorhabens wird die langfristige Sicherung der Lebensmittelnaheversorgung im Stadtteil Bordenau genannt. In [1] I, 1.2 wird richtig festgestellt: „Im Stadtteil Bordenau wird die Nahversorgung im Bereich Lebensmittel derzeit durch den Nahversorgungsmarkt an der Bordenauer Str. gedeckt.“</p> <p>Es stellt sich demnach die Frage, warum die Lebensmittelnaheversorgung dort nicht auch langfristig gesichert ist? Diese Frage bleibt im Wesentlichen unbeantwortet.</p> <p>Suggeriert wird, dass das wesentliche Ziel der Nahversorgungssicherung ausschließlich mit dem hier geplanten Bauvorhaben des Vorhabenträgers VSP und damit nur am geplanten Standort erreicht werden kann, und dass die Wirtschaftlichkeitsinteressen eines einzelnen Unternehmens Edeka/NP und seine Ortsansässigkeit zwingend die Umsetzung genau dieses Bauvorhabens erfordern.</p> <p>Sollte sich Edeka/NP mit Ablauf des Pachtvertrages entschließen, den Standort Bordenau aufzugeben, könnte, da das Planungsrecht am Standort erhalten bleibt, auch ein Konkurrenzunternehmen diesen Standort übernehmen. Attraktivität erhält ein Standort nicht allein durch seine Größe oder das geringere Alter seines Gebäudes, oder durch die Größe seines Parkplatzes. Das Warensortiment des geplanten NP wird sich vom jetzigen nicht wesentlich unterscheiden. NP bleibt NP, mit oder ohne Pluszeichen. Und es steht zu befürchten, dass sich auch am neuen Standort bereits nach kurzer Zeit eine (dann ungeplante) Kundenzufriedenheit breit machen wird und wieder nach neuen Lösungen gefragt wird.</p> <p>Auch das auf Basis des GMA Gutachtens ermittelte Umsatzvolumen von 1,5 bis 2 Millionen Euro am jetzigen Standort und die im Ort vorhandene Kaufkraft von 5,6 Millionen Euro der beinahe 3000 Einwohner spricht durchaus dafür, dass es andere interessierte</p>	<p>Erschließungsplan wird hingewiesen.</p> <p><i>Zu 2. Zur Zielsetzung „Langfristige Sicherung der Nahversorgung in Bordenau“</i></p> <p>Wie in der Stellungnahme korrekt wiedergegeben, ist das Ziel der hier in Rede stehenden 38. Änderung des Flächennutzungsplanes die langfristige Sicherung der Lebensmittelnaheversorgung im Stadtteil Bordenau. Der Verzicht auf eine Standortverlegung mit Erweiterung des Marktes zugunsten des Erhalts des bestehenden Marktes stellt dabei aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine Alternative dar. Seitens der Betreiber ist der Erhalt des Nahversorgungsstandortes in Bordenau nur in Verbindung mit einer Erweiterung des Marktes möglich. Auf die o.g. Ausführungen wird verwiesen. Wie bereits zuvor dargelegt, ist eine Umsetzung dieser zukünftig für Einzelhandelsstandorte weiter an Bedeutung gewinnenden Anforderungen an dem bestehenden Marktstandort jedoch aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen nicht möglich. Es sei in diesem Zusammenhang nochmals darauf hingewiesen, dass entsprechende Entwicklungen grundsätzlich im Bereich des Einzelhandels zu verfolgen sind. Kleinere Märkte mit Verkaufsflächen unter 800 m² werden dabei, sofern möglich an den bestehenden Standorten vergrößert oder – wie in diesem Fall – verlagert bzw. aufgegeben. Hieraus ist jedoch ebenfalls ableitbar, dass sich auch alternative Anbieter bei der Suche nach geeigneten Standorten innerhalb des Siedlungsbereiches an den v.g. Kriterien orientieren würden, sodass auch unabhängig von dem geplanten NP-Markt der hier in Rede stehende Standort am Steinweg für die Ansiedlung eines anderen Marktes in Frage käme.</p> <p>Grundsätzlich ist es auch weiteren Unternehmen möglich und freigestellt Unternehmensstandorte im Stadtteil Bordenau zu akquirieren. Entsprechende Interessen wurden gegenüber der Stadt in der Vergangenheit jedoch nicht bekundet, sodass seitens der Stadt derzeit davon ausgegangen wird, dass absehbar in naher Zukunft keine alternativen Folgenutzungen zur Sicherung der Nahversorgung im Bereich Bordenau zur</p>	<p>V</p>
---	---	----------

<p>Unternehmen geben wird, die dieses Volumen abschöpfen möchten.</p> <p>Auch wenn dem ansässigen Unternehmen ein Vorzug einzuräumen ist, sollte damit klar sein, dass die „NP Lösung im Steinweg“ nicht in Stein gemeißelt ist, es also durchaus auch andere, schonendere Standortalternativen der langfristigen Nahversorgungssicherung in Bordenau gibt, vorrangig solche, deren Marktkonzept eine Nutzung des bestehenden Standortes erlaubt.</p> <p><u>Einwendung:</u> Die Suche nach Alternativen ist <u>nicht</u> abgeschlossen. Bisher wurden Alternativen nur anhand der Anforderungen eines einzelnen Unternehmens (Edeka/NP) bewertet. Hier ist ein erweiterter Blickwinkel auf andere Marktkonzepte und Unternehmen möglich und notwendig. Unter diesen Gesichtspunkten sollten alle bisher betrachteten Alternativstandorte einschließlich des jetzigen Marktstandortes überprüft und neu bewertet werden. Darüber hinaus sollte eine erneute Suche nach weiteren Alternativstandorten stattfinden.</p> <p><u>Einwendung:</u> Der bestehende Standort an der „Bordenauer Str.“ wird bisher nicht als Alternative eines zukünftigen Marktstandortes (unabhängig vom Betreiber) in Betracht gezogen. Er wird weder in der Liste der Alternativen aufgeführt, noch wurde er bewertet. Der bestehende Marktstandort sollte als Alternative aufgeführt und bewertet werden, da dort das Planungsrecht erhalten bleibt.</p> <p><u>Anregung:</u> Der bestehende Marktstandort und alle tatsächlich verfügbaren alternativen Standorte sollten öffentlich ausgeschrieben werden in dem Sinn, dass aktiv nach interessierten Unternehmen gesucht wird.</p>	<p>Verfügung stehen werden. Seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. wird daher der Sicherung der Nahversorgung für Bordenau in Form der Standortverlagerung des bestehenden Nahversorgungsmarktes der Vorrang vor dem Erhalt des bestehenden Standortes an der Bordenauer Straße und einer damit verbundenen Aufgabe des Nahversorgers der Vorrang eingeräumt. Von einer öffentlichen Ausschreibung wird aus den v.g. Gründen jedoch abgesehen.</p> <p>Hinsichtlich der Suche nach Standortalternativen wird auf die Ausführungen zu Punkt 1 verwiesen. In diesem Zusammenhang wird der Vorwurf, die Bewertung der Alternativen erfolge nur anhand der Anforderungen eines einzelnen Unternehmens zurückgewiesen. Lebensmittelnahversorger haben unabhängig vom Anbieter vergleichbare Grundvoraussetzungen, die an einem Standort gegeben sein müssen. Somit ist die im Rahmen der 38. Änderung des FNPs durchgeführte Standortalternativenbetrachtung nicht vorhabenbezogen erfolgt, sondern unter Berücksichtigung allgemeiner Standortanforderungen von Lebensmittelnahversorgern. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass auch alternative Nutzungsformen, beispielsweise i.S. von durch Genossenschaften betriebene Dorfläden, zwar grundsätzlich nicht ausgeschlossen und auch als Nachnutzung für den bestehenden Marktstandort denkbar sind, diese jedoch z.T. entsprechend lange Vorlaufzeiten und ebenfalls genehmigungsrechtlichen Verfahren unterliegen, die eine zeitnahe Sicherung der Nahversorgung nicht gewährleisten würden.</p> <p>Die o.g. Ausführungen zur Bewertung des bestehenden Marktstandortes an der Bordenauer Straße werden in den Unterlagen zur 38. Änderung des FNPs ergänzt. In Bezug auf die angeregte öffentliche Ausschreibung sei darauf hingewiesen, dass es sich bei den sich darstellenden Standortalternativen, als auch bei dem bestehenden Marktstandort um private Flächen und nicht um kommunales Bauland handelt, die für eine öffentliche Ausschreibung somit nicht herangezogen werden können.</p>	<p>Z</p> <p>B U</p>
--	--	--

<p>3. Erreichbarkeit der Marktstandorte</p> <p>Als vermeintlich starkes Argument für den geplanten Standort im „Steinweg“ wird immer wieder seine „fußläufige Erreichbarkeit“ angeführt. Fußläufige Erreichbarkeit ist nichts anderes als ein Entfernungsmaß, also eine Wegelänge. Es ist der Weg, den jede Person innerhalb von 5 bis maximal 10 Minuten zu Fuß zurücklegen kann, im Regelfall 700 bis maximal 1000 Meter. Eine Strecke von einem Kilometer in 10 Minuten zurückzulegen ergibt eine durchschnittliche Geschwindigkeit von 6 km/h, was sehr schnellem Gehen entspricht. Für eine ältere Person ist dies meist nicht möglich, erst recht nicht mit vollgepackter Einkaufstasche.</p> <p><u>Anregung:</u> Es ist fragwürdig, die fußläufige Erreichbarkeit der Marktstandorte mit einem Radius von 1000m (1km) zu kennzeichnen, wenn mit der Erreichbarkeit des geplanten Standortes zu Fuß gerade für ältere Fußgänger geworben wird (Ortsratssitzung 16.02.2016). Als Radius in den Gutachten und Begründungen sollte der Regelfall von 700m gewählt werden.</p> <p>Lebensmittelunternehmen gehen davon aus, dass 95% Ihrer Kundschaft mit dem Auto kommen, <u>unabhängig</u> von der „fußläufigen Erreichbarkeit“ eines Standortes.</p> <p>Für Marketing-Strategen hat der Begriff „fußläufige Erreichbarkeit“ dagegen eine überaus hohe Bedeutung, da in ihrem Sinne positiv besetzt. Die Wirkung besonders auf die ältere Bevölkerung zeigte sich augenscheinlich während der Werbe-Präsentation des Vorhabens auf der OR Sitzung am 16.02.2016 durch den NP Mitarbeiter. Auch im Vorhaben und Erschließungsplan [xxx] wird auf diese Weise für den geplanten Standort geworben.</p> <p><u>Einwendung:</u> In allen Gutachten und Begründungen sollten der</p>	<p><i>Zu 3. Erreichbarkeit der Marktstandorte</i></p> <p>Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, berücksichtigt in ihrer „Gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau“ die raumordnerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für die Region Hannover. Darin heißt es unter Punkt 2.3.02 zum Thema der Nahversorgungsfunktion eines Marktes:</p> <p><i>Dabei unterliegen u.a. Einzelhandelsbetriebe, die der wohnortbezogenen Nahversorgung dienen, keiner raumordnerischen Steuerung (vgl. Begründung zum LROP 2008/2012 Abschnitt 2.3 Ziffer 03 und Begründung zum LROP-Entwurf 2016 Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Sätze 2 und 3)¹⁰ und dürfen die Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² im Einzelfall auch überschreiten. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen im Wesentlichen fußläufig erreichbaren Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 m bis maximal 1.000 m.¹¹</i></p> <p>Der durch die GMA in ihrem Gutachten dargestellte Kreis mit einem Radius von 1.000 m dient lediglich der Veranschaulichung, welche Bereiche Bordenaus bezogen auf die Beurteilung der fußläufigen Erreichbarkeit des neuen Standortes in die weitere Betrachtung einzubeziehen sind bzw. einbezogen wurden. Es wird dabei nicht in Abrede gestellt, das es sich hierbei um einen Einzugsbereich handelt, der in der Örtlichkeit durchaus aufgrund der Wege- und Straßenführung auch geringfügig längere Distanzen umfasst. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dies bereits im Rahmen der o.g.</p>	<p>B</p>
---	---	-----------------

¹⁰ „Einzelhandelsbetriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des Ziels 2.2 Ziffer 03 Satz 3, 4. Spiegelstrich unterliegen nicht einer landesweiten Standortsteuerung gemäß Landes-Raumordnungsprogramm. Sie sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet. Sie weisen somit einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich auf und sichern so eine ortsteilbezogene Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren) auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen.“ (Begründung zum LROP 2008/2012 Abschnitt 2.3 Ziffer 03)

¹¹ Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016, Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung (Stand: 30.08.2016), S. 64

Ausdruck „fußläufige Erreichbarkeit“ und ähnliche Begriffe entweder konkret definiert oder durch einen anderen, neutralen Ausdruck ersetzt werden. Vorschlag: „innerörtliche Erreichbarkeit“.

4. Erreichbarkeit des geplanten Marktstandortes im „Steinweg“

Der geplante Marktstandort ist direkt über die Straße „Steinweg“ erreichbar. Der „Steinweg“ stellt allerdings keine Ortsdurchfahrt dar. Die Fahrgeschwindigkeit im „Steinweg“ ist auf 30 km/h beschränkt. Die umliegenden allgemeinen Wohngebiete sind allesamt 30er-Zonen. Neben dem Steinweg werden die unmittelbar angrenzenden Straßen „Burgsteller Weg“ und „Am Dorfteich“ ebenfalls stark vom Kundenverkehr des Marktes betroffen sein. Der „Burgsteller Weg“ wird die nordwestlichen Wohngebiete mit dem geplanten Marktstandort verbinden. Die Einbahnstraße „Am Dorfteich“ wird zum Zubringer für Kundenverkehr aus den östlichen, südöstlichen, aber auch potentiell aus den nordöstlichen Wohn- und Siedlungsgebieten.

Festlegungen auf Ebene des RROPs berücksichtigt wurde.

Die Beurteilung der fußläufigen Erreichbarkeit legt eine durchschnittliche Schrittgeschwindigkeit zugrunde. Spricht man von der Schrittgeschwindigkeit, ist damit im Allgemeinen die normale Geschwindigkeit von erwachsenen und gesunden Fußgängern auf ebener Strecke gemeint. Der Begriff der Schrittgeschwindigkeit ist im juristischen Kontext jedoch nicht genau definiert. In der Regel ist aber ein Tempo zwischen 4 und 10 km/h damit gemeint.

Die Ausführungen werden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Es wird in diesem Zusammenhang der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass Lebensmittelunternehmen davon ausgehen, dass 95% Ihrer Kundschaft mit dem Auto kommen, unabhängig von der „fußläufigen Erreichbarkeit“ eines Standortes. Dies ist jedoch bezogen auf den gem. RROP zu erbringenden Nachweis der fußläufigen Erreichbarkeit eines Nahversorgungsmarktes nicht relevant.

Zu 4. Erreichbarkeit des geplanten Marktstandortes im „Steinweg“

Die Ausführungen zur zukünftigen Erschließungssituation werden zur Kenntnis genommen. Es wird dabei nicht in Abrede gestellt, dass sich die zukünftige Erschließungssituation und damit die Verkehrsbelastung für den Burgsteller Weg und die Straße Am Dorfteich verändern werden. Bezogen auf den geplanten Einzelhandelsbetrieb wird aufgrund der geplanten Größe mit rd. 505 Kfz Zu- und Abfahrten pro Tag gerechnet. Hierbei gilt es jedoch zu beachten, dass es sich hierbei nicht bei allen Fahrten um reine Neuverkehre handelt. Bei einem Anteil von rd. 30% der Fahrten wird von einer Verknüpfung mehrerer Fahrtzwecke ausgegangen, z.B. der Einkauf auf dem Rückweg von der Arbeit, sodass die Mehrbelastung der v.g. Straße zu relativieren ist. Grundsätzlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Straßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen grundsätzlich der Nutzung durch die Allgemeinheit zugänglich sind.

V

<p>Betont wird die Nähe zu den öffentlichen Einrichtungen Kindergarten, Schule, DGH, Sportanlagen, insbesondere unter dem Aspekt der „Fußnähe“. Die ca. 400 Meter lange Wegstrecke führt entlang der Straße „Am Dorfteich“ zum geplanten Marktstandort. Dabei müssen sowohl die überquert die Ortsdurchfahrt „Bordenauer Str.“, als auch der Steinweg überquert werden. Für viele Kinder ist die Straße „Am Dorfteich“ Teil ihres Schulweges bzw. der Weg zum Kindergarten.</p> <p>Per Bus ist der geplante Marktstandort über die Haltestelle „Bordenau Schule“ erreichbar. Zu Fuß sind es dann noch ca. 200 Meter durch die Einbahnstraße „Am Dorfteich“ bis zum geplanten Markt. Wieder muss hier der Steinweg überquert werden.</p> <p>5. Erreichbarkeit des jetzigen Marktstandorts an der „Bordenauer Str.“</p> <p>Der bestehende Markt liegt direkt an der Ortsdurchfahrt „Bordenauer Str.“, Er ist sowohl für den Durchgangsverkehr in Nord-Süd-Richtung, wie auch für den innerörtlichen Verkehr optimal erreichbar. Der innerörtliche Verkehr führt in den meisten Fällen über die Ortsdurchfahrtsstraße, unabhängig von der Richtung.</p> <p>Motorisierter Kundenverkehr aus einer innerörtlichen Ansiedlung</p>	<p>Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass die Kreuzung am Steinweg auch von den Kindern genutzt wird, um zum Kindergarten, zur Schule, zur Turnhalle und dem Sport- und Bolzplatz am Dorfteich zu gelangen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung des Büros Zacharias Verkehrsplanungen wurden aus den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wie o.b. Hinweise zur Gestaltung der Anbindung des Marktes abgeleitet (u.a. Erforderlichkeit Linksabbiegehilfe/Linksabbiegestreifen, Querungshilfe für Radfahrer/ Fußgänger). Bezogen auf den fußläufigen Verkehr wurde dabei im Ergebnis festgestellt, dass Fußgänger zum Markt den Steinweg queren müssen. Querungsanlagen jedoch gemäß der Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) bei den zu erwartenden Verkehrsmengen nicht erforderlich sind.¹² Dies umfasst in diesem Fall auch die Querung des Steinweges um zu den südlich des Steinweges im Bereich Dorfteich befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen zu gelangen, da die Beurteilung des Erfordernisses einer entsprechenden Querungshilfe für Fußgänger auf der Grundlage der mit dem Markt zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen erfolgte und somit unabhängig von dem jeweiligen Ziel allein auf die Querung des Steinweges abzielt.</p> <p><i>Zu 5. Erreichbarkeit des jetzigen Marktstandorts an der „Bordenauer Str.“</i></p> <p>Der in der Stellungnahme aufgezeigte Standortvergleich in Bezug auf die Erreichbarkeit der jeweiligen Marktstandorte wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich wird die gute Erreichbarkeit des Altstandortes an der Bordenauer Straße hierbei nicht in Abrede gestellt, jedoch sind diese Kriterien allein nicht ausschlaggebend für den Erhalt des Altstandortes. Vielmehr überwiegt hierbei der Aspekt der</p>	<p>V</p>
---	---	-----------------

¹² Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, Hannover, Mai 2016, S. 3 und 12

<p>wirkt sich daher nicht störend auf andere Ansiedlungen aus. Auch Warenanlieferungen führen durch keine innerörtliche Ansiedlung.</p> <p>Auch ohne Kraftfahrzeug ist der bestehende Markt innerörtlich gut erreichbar. Wer den Markt per ÖPNV erreichen möchte, steigt an der nächstgelegenen Bushaltestelle „Birkenweg“ aus und erreicht den Markt bereits nach ca. 160 Metern.</p> <p><u>Anregung:</u> Dieser kurze Standortvergleich zwischen dem geplanten und dem aktuellen Marktstandort zeigt: Die Erreichbarkeit des aktuellen Standortes steht der des geplanten Standortes in nichts nach. Aufgrund der im Vergleich minimalen Verkehrsbelastung in den Siedlungsbereichen gibt es in Bezug auf die Erreichbarkeit einen klaren Standortvorteil an der „Bordenauer Str.“. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist am aktuellen Standort optimaler, da einfacher und kürzer. Diese Punkte sollten bei der Bewertung des bestehenden Marktstandortes im Zuge einer erneuten Prüfung von Standortalternativen berücksichtigt werden.</p> <p><u>Anregung:</u> Im Zuge der Sanierung der OD „Bordenauer Str.“ muss auch die Bushaltestelle „Birkenweg“ Barriere-frei umgebaut werden.</p> <p>6. Kundenverkehrsströme und Verkehrssicherheit</p> <p>Festgehalten werden sollte, dass der Kundenverkehr von und zum geplanten Standort im Steinweg zu 95% aus motorisierten Fahrzeugen bestehen wird. Die momentane Berechnungsgrundlage geht von 505 <u>zusätzlichen</u> Fahrzeugen täglich aus. Aus welchen Richtungen die Fahrzeuge den Markt erreichen werden, wurde bisher nicht weiter untersucht. Das Gutachten unterscheidet nur die beiden Fahrtrichtungen im Steinweg. Zwischen Kundenverkehr im „Burgsteller Weg“ und „Am Dorfteich“ wird nicht differenziert.</p> <p><u>Einwendung:</u> Es ist notwendig, neben den Verkehrsmessungen im „Steinweg“ entsprechende differenzierende Messungen im „Burgsteller Weg“ und in der Einbahnstraße „Am Dorfteich“ vorzunehmen, da beide Straßen erheblich mit Kundenverkehr des geplanten Marktstandortes zusätzlich belastet sein werden. Insbesondere in der Einbahnstraße „Am Dorfteich“ wird der</p>	<p>Entwicklungsmöglichkeiten am Standort, diese sind auf der Fläche an der Bordenauer Straße aufgrund der örtlichen Gegebenheiten jedoch nicht vorhanden. Es wird diesbezüglich auf die Ausführungen zu den Punkten 1 und 2 verwiesen und Bezug genommen.</p> <p>Die Anregung, die Bushaltestelle „Birkenweg“ im Rahmen der Sanierung der Bordenauer Straße barrierefrei umzubauen wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um einen Belang der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p><i>Zu 6. Kundenverkehrsströme und Verkehrssicherheit</i></p> <p>Die Ausführungen zur Verkehrsuntersuchung und den darin vorgenommenen Differenzierungen der Verkehrsströme werden zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entscheidend ist die Gesamthöhe der Verkehrsmengen und der Verkehrsströme an der Anbindung. Auf der Basis dieser Daten wird richtliniengemäß der künftige Handlungsbedarf ermittelt (u.a. Berechnungen auf der Basis des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) und ergänzender Gestaltungshinweise gemäß der Empfehlungen zur</p>	<p>H</p> <p>V</p>
--	--	-------------------

<p>Kundenverkehr ein Mehrfaches des bisherigen Verkehrs ausmachen. Darüber hinaus treffen hier Schul- und Kindergartenkinder, Autofahrer, Radfahrer, Fußgänger räumlich und zeitlich aufeinander.</p> <p><u>Einwendung:</u> Die Ortsgruppe „SPD/Die Grünen“ hat in der letzten Legislaturperiode in ihrem Maßnahmenkatalog zur Verkehrsregelung im Zuge der Marktumsiedlung u.a. die Aufhebung der Einbahnstraßenregelung „Am Dorfteich“ vorgeschlagen. Die städtische Verkehrsplanung sollte von dieser Maßnahme Abstand nehmen. Der Straßenabschnitt ist seit mehr als 20 Jahren Einbahnstraße. Eine Durchfahrt in beide Richtungen ist aufgrund der Enge der Straße praktisch nicht möglich und die Verkehrssicherheit insbesondere der schwächeren Verkehrsteilnehmer (Kindergarten- und Grundschulkind, Radfahrer, Fußgänger, Rollstuhlfahrer,...) wäre stark gefährdet. Die jetzt neu gebildete Ortsgruppe sollte den Vorschlag streichen und das Papier überarbeiten (siehe auch 17).</p> <p><u>Einwendung:</u> In der Einbahnstraße „Am Dorfteich“ wird sich die zu erwartende Mehrbelastung durch den Kundenverkehr des geplanten Marktes mit hoher Wahrscheinlichkeit auch negativ auf die Sicherheit der Schul- und Kindergartenkinder auswirken. Hier treffen der motorisierte Kundenverkehr und Kindergarten- und Grundschulkind gerade in Zeiten stärkeren Verkehrs aufeinander (Schulbeginn, Schulende). Die Erfahrung zeigt, dass gerade auf dieser 200 Meter langen Kurzstrecke eilige Autofahrer gerne mal aufs Gas drücken und übermäßig beschleunigen. Die Einbahnstraße sollte daher als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Das verlangt von den motorisierten Verkehrsteilnehmern besondere Vorsicht und gewährleistet durch schärfere Begrenzung der Geschwindigkeit mehr Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Als sichere Lösung kommt auch die Einrichtung des Straßenabschnitts „Am Dorfteich“ als Sackgasse in Betracht.</p> <p>7. Lieferverkehr</p> <p>Der Lieferverkehr wird mit 5 LKWs täglich quantifiziert. Über welche Zufahrtsstraßen der Lieferverkehr den geplanten Marktstandort erreichen und verlassen wird, ist bisher unbekannt. Dass er den Markt letztendlich über den Steinweg erreicht ist offensichtlich.</p>	<p>Anlage von Stadtstraßen (RASt)). An dieser Stelle ergibt sich demnach kein Handlungsbedarf. Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 12 verwiesen.</p> <p>Die Ausführungen zur Einbahnstraßenregelung sowie die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches bzw. einer Sackgassenregelung werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um Anregungen, die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden können, da es sich hierbei um Belange des Straßenverkehrs handelt. Entsprechende Entscheidungen werden unabhängig von der hier in Rede stehenden Bauleitplanung getroffen.</p> <p><i>Zu 7. Lieferverkehr</i></p> <p>Die Anlieferung erfolgt von der Bordenauer Straße und der Straße Am Kampe/Am Leineufer aus, jeweils über die direkte Anbindung an den Steinweg. Ein Befahren der Straße Am Dorfteich im Rahmen des Lieferverkehrs ist nicht vorgesehen.</p>	<p>H</p> <p>H</p>
--	---	-------------------

Straße Am Dorfteich.

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausgangssituation kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Die Berechnungen wurden für alle schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich des geplanten SB-Discountmarktes durchgeführt. [...]“

Tabelle 1: Anlagengeräusche

In der Tabelle 1 (des Gutachtens) werden die Ergebnisse zu den Immissionsberechnungen aufgeführt. Demnach betragen die Beurteilungspegel tags maximal 53 dB(A) (Steinweg 64).

Somit wird der Immissions-Richtwert Tag der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

In der lautesten Nachtstunde beträgt der maximale Beurteilungspegel 30 dB(A) (Steinweg 53), so dass der Richtwert Nacht für Allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird.

Tabelle 2: Maximalpegel

Die Ergebnisse zeigen, dass die berechneten Spitzenpegel tags unter den entsprechenden Richtwerten liegen.“¹⁴

Auch die mit dem Vorhaben verbundenen Verkehrslärmemissionen wurden durch das Planungsbüro Lauterbach unter Beachtung der o.g. Betriebszeiten im Rahmen der Ausarbeitung des schalltechnischen Gutachtens untersucht. Gem. TA Lärm sind dabei Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich zu vermindern, wenn sie rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht werden, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehrs erfolgt und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.¹⁵

¹⁴ Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

¹⁵ Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

	<p>9. Lärm, Verkehrslärm</p> <p>Die negativen Auswirkungen von Lärm auf die menschliche Gesundheit sind unumstritten. Das vorgestellte Lärmgutachten kommt trotz des erwarteten Verkehrsanstiegs zu dem Ergebnis, dass weder aktive noch passive Maßnahmen zum Lärmschutz notwendig sind. Das Gutachten legt schutzwürdige Anwohner fest und setzt entsprechende Messpunkte im theoretischen Modellversuch auch an</p>	<p>Aus den vorliegenden Rechenergebnissen des schalltechnischen Gutachtens geht hervor, dass durch die geplanten Nutzungen Erhöhungen der Beurteilungspegel aus Verkehrsgeräuschen tags von 0,4 – 0,6 und nachts von 0,1 – 0,2 dB(A) zu erwarten sind. Damit ist das oben zitierte 1. Kriterium nicht erfüllt, eine wesentliche Änderung im schalltechnischen Sinn tritt nicht ein. Insofern besteht im Rahmen der hier zu beurteilenden Maßnahme kein weiterer Handlungsbedarf.¹⁶</p> <p>Aufgrund der o.b. nur geringfügigen Erhöhung des Verkehrslärms aufgrund der zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen wird davon ausgegangen, dass diese nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der bestehenden Lärmbelastung führen wird.</p> <p>Auch in der Verkehrsuntersuchung wird zwischen Tagzeit und Nachtzeit differenziert und eine Beurteilung der Verkehrsabläufe zur nachmittäglichen Spitzenzeit vorgenommen. Eine weitergehende Differenzierung bezogen auf die Straßenabschnitte Burgsteller Weg und Am Dorfteich ist für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Haupteerschließungsstraße Steinweg jedoch nicht erforderlich. Maßgeblich ist hierfür der im Bereich der Zu- und Ausfahrt ankommende Verkehr auf dem Steinweg, unabhängig von einer differenzierten Betrachtung dessen Ursprungs.</p> <p>Von einer weitergehenden Anpassung des Schallgutachtens und der Verkehrsuntersuchung wird daher abgesehen.</p> <p><i>Zu 9. Lärm, Verkehrslärm</i></p> <p>Im Rahmen des durch das Planungsbüro Lauterbach ausgearbeiteten Schallgutachtens wurden die nächstgelegenen betriebsfremden Nutzungen, die sich aufgrund der Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne als Wohnnutzungen innerhalb Allgemeiner Wohngebiete gem. § 4 BauNVO, darstellen berücksichtigt. Auf der Grundlage der DIN</p>	<p>V</p>
--	--	---	-----------------

¹⁶ Vgl. Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

weiter entfernten Gebäuden entlang des Steinwegs. „Am Dorfteich“ wird nur die Hausnr. 2 als schutzwürdig berücksichtigt.

Einwendung: Im Schallgutachten bleiben die an der Einbahnstraße „Am Dorfteich“ gelegenen Grundstücke unberücksichtigt. Eine Einhaltung der Grenzwerte muss auch für dortige Anwohner garantiert sein und daher gutachterlich nachgewiesen werden. Insbesondere betrifft das die Grundstücke „Am Dorfteich 4“, „Am Dorfteich 5“ und „Am Dorfteich 7“. Die Grundstücke Nr. 4 und 5 liegen im allgemeinen Wohngebiet (siehe Bebauungspläne Nr. 959). Alle drei Grundstücke sind vom Parkplatzlärm und aufgrund ihrer Nähe zur Straße besonders vom Zufahrtsverkehr des geplanten NP Marktes betroffen. Die genannten Grundstücke sind ebenfalls als schutzwürdig einzustufen und zu behandeln.

Anregung: Aufgrund der geplanten Langfristigkeit des Nahversorgungsstandortes sollten abschirmende Garagen/Scheunen, deren Bestandsdauer nicht langfristig garantiert werden kann, heraus gerechnet werden.

18005 „Schallschutz im Städtebau“, die bei Bauleitplanungen zu berücksichtigen ist, sind für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) (der letzte Nachtwert gilt für Gewerbelärm) als Orientierungswerte zu berücksichtigen. Für Friedhöfe gelten 55 dB(A) tags und nachts. Auf die unter Punkt 8 bereits dargelegten Ergebnisse des Schallgutachtens wird an dieser Stelle verwiesen.

Die in der Stellungnahme angeführten Grundstücke Am Dorfteich 4, 5 und 7 befinden sich in 2. Reihe hinter den in die Beurteilung einbezogenen Grundstücken Steinweg 64, 64a und 66 sowie Am Dorfteich 2, sodass die Entfernung zu dem geplanten Marktstandort und somit zu den Emissionsquellen entsprechend größer ist. Die Einhaltung der o.g. und für die umliegenden Grundstücke maßgeblichen Orientierungswerte ist bereits im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, für die unmittelbar dem Markt zugewandten Grundstücke sicherzustellen. Für die daran anschließenden Grundstücksflächen kann somit davon ausgegangen werden, dass ein ausreichender Immissionsschutz vorliegt, sobald die entsprechenden Orientierungswerte im Bereich der im Schallgutachten berücksichtigten Grundstücke eingehalten werden. Auf eine zusätzliche Begutachtung der Grundstücke Am Dorfteich 4, 5 und 7 kann somit verzichtet werden.

Die Anregung, abschirmende Garagen/Scheunen, deren Bestandsdauer nicht langfristig garantiert werden kann, herauszurechnen, wird zur Kenntnis genommen. Aus der Karte 1.2 des Schallgutachtens wird ersichtlich, dass die maßgeblichen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts auch unabhängig von den teilweise vorgelagerten Garagen/Scheunen an den jeweiligen Wohngebäuden eingehalten bzw. unterschritten werden würden. Gleiches gilt für das Ergebnis der Untersuchung des Verkehrslärms. Eine Anpassung der Unterlagen ist daher nicht erforderlich.

<p>10. Das Schallgutachten</p> <p><u>Einwendung:</u> (Reale Schallmessungen statt Modellannahmen) Das vorliegende Gutachten basiert lediglich auf standardisierten Modellannahmen. Die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und die geplante Veränderungen werden nicht betrachtet. Zum Beispiel die Topologie des Geländes: Der Steinweg fällt in Richtung Leine stark ab. Das Baugelände liegt nicht auf Straßenebene und soll mit der Baumaßnahme angehoben werden. Hier müssen echte Messungen vor Ort durchgeführt werden und verwendete Modelle auf die Situation vor Ort angepasst werden. Echte Messungen müssen entlang „Steinweg“ und „Am Dorfteich“ vorgenommen werden.</p> <p><u>Einwendung:</u> (Schallmessungen „Am Dorfteich“ sind erforderlich) Im Schallgutachten bleiben die in der Einbahnstraße „Am Dorfteich“ gelegenen Grundstücke unberücksichtigt, obwohl die Straße vom Kundenverkehr zum geplanten Marktstandort stark betroffen sein wird. Eine Einhaltung der Grenzwerte muss auch für dortige Anwohner garantiert sein und daher gutachterlich nachgewiesen werden. Insbesondere betrifft das die Grundstücke „Am Dorfteich 4“, „Am Dorfteich 5“ und „Am Dorfteich 7“. Die Grundstücke Nr. 4 und 5 liegen im allgemeinen Wohngebiet (siehe Bebauungspläne Nr. 959). Alle drei Grundstücke sind vom Parkplatzlärm und aufgrund ihrer Gebäudenähe zur Straße besonders vom Zufahrtsverkehr des geplanten NP Marktes betroffen. An allen drei oben genannten müssen reale Messungen des Verkehrslärms an der straßenzugewandten Gebäudeseite durchgeführt werden.</p> <p><u>Anregung:</u> Aufgrund der geplanten Langfristigkeit des Nahversorgungsstandortes sollten abschirmende Garagen/Scheunen, deren Bestandsdauer nicht langfristig garantiert werden kann, heraus gerechnet werden.</p> <p>11. Das Verkehrsgutachten</p> <p>Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nichts getan werden muss.</p>	<p><i>Zu 10. Das Schallgutachten</i></p> <p>Das vom Planungsbüro Lauterbach ausgearbeitete Schallgutachten wurde unter Berücksichtigung aktueller Rechenmethoden erarbeitet. Die der Berechnung zugrunde gelegten Geometriedaten wurden dem digitalen Lageplan zur Planung entnommen. Bezogen auf den Geländeverlauf wird im Gutachten dargelegt: <i>„Da im Untersuchungsgebiet keine für die Schallausbreitung relevanten Höhenunterschiede vorhanden sind, konnte auf die Bildung eines digitalen Geländemodells verzichtet werden. Abschirmungen, Beugungen und Reflexionen durch vorhandene Objekte (z.B. Gebäude) wurden durch Digitalisierung berücksichtigt.“</i>¹⁷ Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die örtlich vorhandene Topographie unter Berücksichtigung der geplanten Geländeanhebung in die Berechnungen eingeflossen sind. Es handelt sich hierbei um ein Verfahren gemäß den aktuellen Anforderungen und nach dem aktuellen Stand der Technik für schalltechnische Berechnungen.</p> <p>Bezogen auf die Anmerkungen zu den Grundstücken Am Dorfteich 4, 5 und 7 sowie das Herausrechnen der Garagen/Scheunen wird auf die Ausführungen zu Punkt 9 verwiesen.</p> <p><i>Zu 11. Das Verkehrsgutachten</i></p> <p>Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass das Ergebnis der Verkehrsuntersuchung besagt, dass bauliche Maßnahmen</p>	<p>Z</p> <p>Z</p>
--	---	---------------------------------

¹⁷ Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 8

<p><u>Einwendung:</u> Unzureichende Datenbasis. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens beruhen auf den erhobenen Daten lediglich eines einzigen Tages. Das reicht nicht aus, um verwertbare Verkehrszahlen zu erhalten, die die aktuelle und die zu erwartende Verkehrsbelastung differenziert und verlässlich wiedergeben. Es sind daher weitere Messungen durchzuführen und in das Gutachten ein einzuarbeiten.</p> <p><u>Einwendung:</u> Differenziertere Messung der Verkehrsströme ist notwendig. Laut Verkehrsgutachten kommt es zu einer Vermischung des Kundenverkehrs mit dem üblichen Ortsverkehr. Letztendlich wird daraus der Schluss gezogen, dass kein Handlungsbedarf besteht. Die Höhe der Durchmischung von Kundenverkehr des Marktstandortes, innerörtlichem Verkehr und Ortsdurchgangsverkehr ist mit Daten zu belegen.</p> <p>12. Verkehrssichernde und verkehrsberuhigende Maßnahmen sind unbedingt erforderlich</p> <p>Unbestreitbar kommt es durch die Neuansiedlung des NP Marktes zu einem erhöhten, zusätzlichen motorisierten Verkehrsaufkommen in den Straßen „Steinweg“, „Am Dorfteich“ und „Burgsteller Weg“. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass 30 km/h Regelungen in diesen Straßen nicht ernst genommen werden⁹. Weitere verschärfte Regelungen baulicher Art sind also notwendig.</p> <p><u>Anregung:</u> Erforderlich ist eine detaillierte Ausarbeitung, Darstellung und Beschreibung der geplanten verkehrssichernden Maßnahmen:</p> <p>1. Verkehrssicherung der Kreuzungsbereiche Steinweg, Am</p>	<p>im Verkehrsraum Steinweg nicht erforderlich werden.</p> <p>Die Datenbasis ist gemäß anzuwendender Richtlinien (Empfehlungen für Verkehrserhebungen, EVE) vollkommen ausreichend. Sowohl die Ermittlung aktueller aus auch künftiger Verkehrsmengen und Verkehrsströme ist damit sehr gut möglich. Bei vergleichbaren Projekten erfolgt eine Zählung richtlinienkonform zum Teil auch nur über 4 Stunden eines Nachmittags (Zeitraum der höchsten Verkehrsbelastung im Tagesgang) oder über 2 x 4 Stunden jeweils im Laufe eines Tages (morgendliche und nachmittägliche Spitzenbelastungen).</p> <p>Eine Trennung des Verkehrs nach Kundenverkehr, üblichem Ortsverkehr und Durchgangsverkehr ist nicht erforderlich. Entscheidend ist die Gesamthöhe der Verkehrsmengen und der Verkehrsströme an der Anbindung. Auf der Basis dieser Daten wird richtliniengemäß der künftige Handlungsbedarf ermittelt (u.a. Berechnungen auf der Basis des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) und ergänzender Gestaltungshinweise gemäß der Empfehlungen zur Anlage von Stadtstraßen (RASt)). An dieser Stelle ergibt sich demnach kein Handlungsbedarf.</p> <p><i>Zu 12. Verkehrssichernde und verkehrsberuhigende Maßnahmen sind unbedingt erforderlich</i></p> <p>Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der auf der Basis einer aktuellen Verkehrszählung und entsprechender Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum und für die geplante Einzelhandelsnutzung abgeschätzt wurde. Demnach liegt die aktuelle werktägliche Belastung des Steinweges bei rd. 2.650 Kfz/24h. Als Prognose wurde ein Anstieg der Verkehrsmenge von 5% berücksichtigt. Bezogen auf den</p>	<p>V H</p>
--	--	----------------

⁹ Siehe Anlage 1 zum Protokoll der UuSA Sitzung vom 22.02.2016

<p>Dorfteich, Burgsteller Weg</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. <u>Schulwegsicherung der Grundschüler und der Kindergartenkinder</u> aus den nordwestlichen und westlichen Wohngebieten über den Burgsteller Weg und den Steinweg durch die Einbahnstraße „Am Dorfteich“ in bzw. aus Richtung Schule/Kindergarten. 3. Unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Fußgängern, Radfahrern und der Belange behinderter Bürger. 4. Geschwindigkeitssenkung des motorisierten Verkehrs im Steinweg durch bauliche Maßnahmen wie Straßenaufpflasterungen oder einer Blitzanlage. 5. Eindämmung des motorisierten Kundenverkehrs in der Einbahnstraße „Am Dorfteich“ zwischen den Straßen „Steinweg“ und „Bordenauer Str.“. Verkehrsberuhigung dieses Straßenabschnittes <p><u>Einwendung:</u> Die Marktverlagerung verursacht eine wesentliche Verschiebung der innerörtlichen Verkehrsströme im Stadtteil Bordenau. Unverhältnismäßig stark betroffen sind hier die oben genannten Straßen rund um den geplanten Marktstandort. Der Marktstandort ist unter diesem Gesichtspunkt neu zu bewerten und in Frage zu stellen.</p> <p><u>Einwendung:</u> Erforderlich ist ebenfalls eine Festschreibung dieser Maßnahmen im Durchführungsvertrag. Die Maßnahmen müssen zeitgleich mit dem Bauvorhaben abgeschlossen werden, da gerade in der Anfangsphase mit Start des Marktbetriebes das Verkehrsaufkommen besonders stark anwachsen wird und in dieser Zeit die Unfallgefahr besonders hoch ist.</p> <p><u>Einwendung:</u> In Bezug auf die Verkehrssicherheit darf das bisher Erreichte nicht wieder aufgegeben bzw. rückgängig gemacht werden. Dazu gehören z.B. Fahrradwege, Geschwindigkeitsregelungen, Einbahnstraßen- und Ampelregelungen.</p>	<p>geplanten Einzelhandelsbetrieb wird aufgrund der geplanten Größe mit rd. 505 Kfz Zu- und Abfahrten pro Tag gerechnet, wobei es sich hierbei nicht bei allen Fahrten um reine Neuverkehre handelt. Bei einem Anteil von rd. 30% der Fahrten wird von einer Verknüpfung mehrerer Fahrtzwecke ausgegangen, z.B. der Einkauf auf dem Rückweg von der Arbeit, wobei dieser in die Leistungsfähigkeitsberechnung des Steinweges nicht eingeflossen ist. Es wurde ferner die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt. Auf der Grundlage der v.g. Ausgangswerte wurde im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass bauliche Veränderungen des Steinweges aufgrund der Ansiedlung des Marktes nicht erforderlich werden.</p> <p>Auch der bestehende Straßenaufbau ist sowohl für die zusätzlichen Kundenverkehre als auch für die Anlieferung per LKW ausgelegt.</p> <p>Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung des Büros Zacharias Verkehrsplanungen wurden aus den o.g. Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wie o.b. Hinweise zur Gestaltung der Anbindung des Marktes abgeleitet (u.a. Erforderlichkeit Linksabbiegehilfe/Linksabbiegestreifen, Querungshilfe für Radfahrer/ Fußgänger). Bezogen auf den fußläufigen Verkehr wurde dabei im Ergebnis festgestellt, dass Fußgänger zum Markt den Steinweg queren müssen. Querungsanlagen jedoch gemäß der Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) bei den zu erwartenden Verkehrsmengen nicht erforderlich sind.¹⁸ Dies umfasst in diesem Fall auch die Querung des Steinweges um zu den südlich des Steinweges im Bereich Dorfteich befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen zu gelangen, da die Beurteilung des Erfordernisses einer entsprechenden Querungshilfe für Fußgänger auf der Grundlage der mit dem Markt zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen erfolgte und somit unabhängig von dem jeweiligen Ziel allein auf die Querung des Steinweges abzielt.</p>	
--	---	--

¹⁸ Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, Hannover, Mai 2016, S. 3 und 12

	<p>13. Zur Zielsetzung: Einrichtung eines zentralen Versorgungsbereichs in Bordenau</p> <p>Mit dem geplanten Marktstandort im Steinweg soll der im Einzelhandelskonzept bisher in die Kategorie Versorgungslage eingestufte Ort Bordenau einen neuen innerörtlichen Versorgungsbereich und damit eine planerische Aufwertung zum Versorgungszentrum erhalten.</p> <p>Das Gutachten der GMA (Einzelhandelskonzept) kategorisiert Bordenau als Versorgungslage. Diese erstreckt sich entlang der Ortsdurchfahrt „Bordenauer Str.“ zwischen „Masurenstraße“ und „Am Dorfteich“ und schließt an die öffentlichen Einrichtungen Kindergarten, Schule, Sportanlagen etc. an.</p>	<p>Der Hinweis, dass im Bereich des Steinweges die vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h regelmäßig überschritten wird, wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Es sei jedoch, mit Bezug auf die o.g. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit verbunden die geplante Realisierung des Einzelhandelsstandortes nicht mit einer Verschlechterung der Verkehrsabläufe auf dem Steinweg einhergeht. Vielmehr handelt es sich bei der Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit um ein Vergehen gegen die Straßenverkehrsordnung.</p> <p>In diesem Zusammenhang werden die Empfehlungen zu den verkehrssichernden Maßnahmen zur Kenntnis genommen. Mit Bezug auf die o.g. Ausführungen sind diese im Rahmen der Realisierung des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 jedoch nicht erforderlich. Auch ist eine Neubewertung des Marktstandortes mit Bezug auf die damit verbundenen Veränderungen der Verkehrsabläufe nicht als erforderlich anzusehen.</p> <p><i>Zu 13. Zur Zielsetzung: Einrichtung eines zentralen Versorgungsbereichs in Bordenau</i></p> <p>Die vorliegende Planung dient der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Bordenau mit Blick auf die Nahversorgungsstrukturen. Der neue Standort ist dabei in Ergänzung der bestehenden Versorgungsstrukturen zu betrachten.</p> <p>Die Ausführungen zum Einzelhandelskonzept werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Bezogen auf den Stadtteil Bordenau wird darin folgendes festgestellt: <i>„[...] Auch im Stadtteil Bordenau sind im Bereich der Bordenauer Straße zwischen Masurenstraße im Süden und Am Dorfteich im Norden einzelne zentrenprägende Nutzungen vorhanden (z.B. Kiosk, Kindergarten/Schule, Arztpraxis, Apotheke, Sparkasse).</i></p>	<p>V</p>
--	--	--	----------

	<p><u>Einwendung:</u> Städtebauliches Ziel des Bauvorhabens „Nahversorgung Bordenau“ ist die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs in Bordenau. FNP und BP sehen ein Sondergebiet für Nahversorgung vor. Es soll die bisherigen Versorgungslage neu eingrenzen den neuen zentralen Versorgungsbereich festlegen. Damit rückt der westlich gelegene Straßenabschnitt „Am Dorfteich“ und die Grundstücke „Am Dorfteich 2“ und „Am Dorfteich 4“ als Teil eines allgemeinen Wohngebietes in das Innere des neuen zentralen Versorgungsbereichs. Damit werden insbesondere für diese betroffenen Grundstücke völlig neue Verhältnisse geschaffen.</p>	<p><i>Ein für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches unverzichtbarer Lebensmittelmarkt, welcher eine umfassende Versorgung der Wohnbevölkerung im Nahbereich sicherstellt, ist gegenwärtig nicht bzw. lediglich in einer großen räumlichen Distanz ohne funktionsräumliche Anbindung an die dargestellten Lagen vorhanden. Darüber hinaus weisen die Bereiche aktuell lediglich sehr geringe Verkaufsflächenausstattung von insgesamt rd. 200 m² (Nahversorgungslage Mariensee) bzw. deutlich unter 100 m² (Nahversorgungslage Bordenau) auf. Daher erfüllen die Standorte derzeit nicht die Mindestanforderung (Sicherung der Grundversorgung) eines zentralen Versorgungsbereiches.“¹⁹</i></p> <p>Die geplante Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des bereits im Stadtteil Bordenau an der Bordenauer Straße ansässigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes soll einen Beitrag zur dauerhaften Sicherung der wohnortnahen Versorgung der insbesondere in Bordenau und der unmittelbaren Umgebung lebenden Bevölkerung leisten. Es wird in diesem Zusammenhang anerkannt, dass sich für die in der Umgebung des Plangebietes befindlichen Grundstücke/Nutzungen eine Veränderung ergeben wird. Mögliche nachteilige Auswirkungen die mit der Realisierung des Vorhabens verbunden sein können, wurden jedoch im Vorfeld gutachterlich untersucht. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehr oder Lärmimmissionen konnten jedoch nicht festgestellt werden (siehe auch Punkt 8 und 12). Die geplante Verlagerung des Marktstandortes an den Steinweg stellt in diesem Bereich dann eine Situationsveränderung dar, die regelmäßig bei hinzutretenden Bebauungsstrukturen zu erwarten ist, was der allgemeinen und den Bedürfnissen der Stadt entsprechenden Deckung des Baulandbedarfes geschuldet ist. Hierzu sei ferner darauf hingewiesen, dass der Nahversorgungsmarkt mit einer Größe bis max. 800 m² auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes als ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden gem. § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig wäre. Es handelt sich</p>	<p>V</p>
--	---	---	----------

¹⁹ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, „Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge.“, Köln, Dezember 2015, S.

	<p><u>Einwendung:</u> Auf zu erwartende Verkehrsprobleme in der Einbahnstraße „Am Dorfteich“ durch motorisierten Kundenverkehr zum geplanten Marktstandort wurde bereits hingewiesen. Einer Änderung des Straßencharakters dieses westlichen Straßenabschnitts „Am Dorfteich“ von einer von Fußgängern und Radfahrern aller Altersgruppen stark genutzten Einbahnstraße mit mäßigem, motorisierten Verkehr, hin zu einer innerörtlichen West-Ost-Verbindung mit dem Charakter einer Durchgangsstraße für den motorisierten Verkehr muss vorgebeugt werden. Gelingt das nicht, ist offenbar der geplante Standort ungeeignet und sollte aufgegeben werden.</p> <p>14. Wertminderung umliegender Grundstücke</p> <p>Einer Wertsteigerung des NP Standortes steht eine Wertminderung der umliegenden Privatgrundstücke entgegen. Insbesondere die in den Bebauungsplänen als Wohngebiet festgelegten Grundstücke, das sind sowohl die direkt an den Markt angrenzenden, aber auch die in der näheren Umgebung in Richtung Dorfzentrum liegenden Grundstücke, erfahren durch die Marktansiedlung eine Wertminderung aufgrund der sich verlagernden innerörtlichen Verkehrsströme in Wohngebiete hinein (Markt als Magnet des motorisierten Verkehrs). Als weiterer Grund ist die Neufestlegung eines zentralen Versorgungsbereichs zu sehen, dessen nordwestliche Grenze vom Sondergebiet Nahversorgung festgelegt wird und damit Grundstücke, die laut Bebauungsplan im allgemeinen Wohngebiet liegen, nun in ein Versorgungsgebiet einkeilt.</p>	<p>somit nicht um eine grundsätzlich für Wohnsiedlungsbereiche gebietsfremde Nutzung.</p> <p>Die Hinweise zu den zu erwartenden Verkehrsproblemen im Bereich der Straße „Am Dorfteich“ werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungen zu Punkt 12 verwiesen. Entscheidungen über mögliche ergänzende Maßnahmen zur Regelung des Verkehrs werden seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. im Bedarfsfall getroffen. Dies erfolgt jedoch unabhängig von der hier in Rede stehenden 38. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p><i>Zu 14. Wertminderung umliegender Grundstücke</i></p> <p>Je nach individueller Beurteilung können Auswirkungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betrachteten Grundstückes die Folge sein. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstücks auf dessen Verkehrswert haben, nach Auffassung des BVerwG allein keine für die Abwägung erheblichen Belange darstellen; entscheidend ist der Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigung (Beschluss vom 9.2.1995 – 4 NB 19.94). In diesem Zusammenhang wird daher bei dieser Bauleitplanung davon ausgegangen, dass bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Immissionswerte, faktisch keine erhebliche Beeinträchtigung des Grund und Bodens vorliegt, so dass nicht auf eine Wertminderung von Immobilien geschlossen werden kann. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Rechtsordnung einen allgemeinen Schutz dagegen, dass durch Vorgänge, die auf einem anderen Grundstück stattfinden und dass etwa die bisherige Aussicht in die freie Landschaft durch einen Neubau beseitigt wird, der Wert des eigenen Grundstücks sinkt, nicht kennt (BVerfG, Beschluss vom 24.01.2007 - 1 BvR 382/05 -, BRS 71 Nr. 74; vom 26.06.2002 - 1 BvR 558/91 -, BVerfGE 105, 252 (277); BVerwG, Beschluss vom 17.02.1981 -</p>	<p>V H</p> <p>Z</p>
--	--	---	-------------------------

4 B 13.81 -, BRS 38 Nr. 183).

Das OVG Lüneburg hat bzgl. der Beurteilung von Wertminderungen darauf hingewiesen, dass, soweit Grundstücke in Form von Nutzungsverböten oder -beschränkungen unmittelbar von einer Planung betroffen werden und in Folge davon Werteinbußen drohen können, derartige unmittelbare Auswirkungen als mögliche Nachteile für die betroffenen Grundeigentümer bei der Abwägung zu berücksichtigen sind (vgl. BayVGH, Urt. v. 13.7.2000 - 9 N 98.3587). „Mittelbare Auswirkungen allein in Form von Werteinbußen sind hingegen nicht abwägungsrelevant. Denn die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf "Nachbargrundstücke" beurteilt sich grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die angegriffene Norm zugelassen werden. Die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstücks auf dessen Verkehrswert haben, sind daher allein keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Nur wenn die zu berücksichtigenden tatsächlichen Auswirkungen einen Grad erreichen, der ihre planerische Bewältigung im Rahmen der Abwägung erfordert, liegt auch ein Nachteil im Sinne von § 47 Abs. 2 VwGO vor (vgl. dazu BVerwG, Beschl. v. 9.2.1995 - 4 NB 17.94 -, NVwZ 1995, 895 - 896).²⁰

Dies kann jedoch nach Auffassung der Stadt auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens zum Immissionsschutz (Lärm) nicht abgeleitet werden, da weder ein Nutzungsverbot noch eine Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der in der Umgebung des Plangebietes gelegenen Grundstücksflächen planerisch vorbereitet werden. In diesem Zusammenhang sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an den Immissionsschutz auf das Empfinden des verständigen Durchschnittsmenschen abzustellen haben und nicht darauf, was subjektiv als Störung empfunden wird; besondere Empfindlichkeiten, gesundheitliche Indispositionen oder andere persönliche Eigenheiten haben außer Betracht zu bleiben (BVerwG Beschl. V. 5.10.2005).

²⁰ Oberverwaltungsgericht Niedersachsen zu Grundstückswert, Urt. v. 26.03.2009, Az.: 12 KN 11/07

<p>15. Berücksichtigung kommender Bauplanungen im Stadtteil Bordenau</p> <p>Auch in Hinblick auf die kommenden Baugebiete „Questhorst 1“ und „Questhorst 2“ besteht die Gefahr, dass die gesamte Straße „Am Dorfteich“ zu einer innerörtlichen West-Ost-Verbindung des motorisierten Kundenverkehrs zwischen den östlichen Wohngebieten, den öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Sportanlagen,...) und dem geplanten Marktstandort wird.</p> <p><u>Einwendung:</u> Diese ganzheitliche Betrachtung sollte bereits jetzt in die Bewertung des geplanten Marktstandortes einbezogen werden. Unter Berücksichtigung beschriebener Auswirkungen und aller entstehenden Folgekosten (z.B. für verkehrsbauliche Maßnahmen zur Verkehrssicherung und Verkehrsberuhigung, für die Kindergarten- und Schulwegsicherung, zur Schaffung barrierefreier Wege entlang „Am Dorfteich“, „Burgsteller Weg“ und Steinweg), muss die tatsächliche Eignung des hier geplanten Standortes erneut überprüft werden.</p> <p><u>Einwendung:</u> In Betracht zu ziehen sind unbedingt auch potentielle Standorte an der östlichen Seite des Ortes oder in Richtung Frielingen. Bauland ist hier offensichtlich vorhanden. Die Planung kann zum jetzigen Zeitpunkt noch offen gestaltet werden. Das Gelände kann im Vergleich wesentlich einfacher erschlossen werden.</p>	<p><i>Zu 15. Berücksichtigung kommender Bauplanungen im Stadtteil Bordenau</i></p> <p>Die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens bezieht sich auf die sich gegenwärtig darstellende Situation. Zukünftige Entwicklungen, auch bezogen auf die Ausweisung weiterer Wohngebiete, können nur bedingt in die Beurteilungen einfließen. Bezogen auf die Verkehrsuntersuchung sei jedoch darauf hingewiesen, dass diese als Prognose für das Jahr 2030 von einem Anstieg der Verkehrsmengen von 5 % ausgeht. Dies umfasst somit auch die mit der Ausweisung der Baugebiete „Questhorst 1“ und „Questhorst 2“ verbundenen zusätzlichen Verkehre. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, die eine bauliche Veränderung im Bereich des Steinweges als nicht erforderlich beschreiben auch weiterhin zutreffend sind. Mit dem geplanten Vorhaben sind somit auch keine Folgekosten für verkehrsbauliche Maßnahmen verbunden. Eine erneute Prüfung der Standorteignung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung auch potenzielle Standorte an der östlichen Seite des Ortes einzubeziehen wird zur Kenntnis genommen. Nachteilig stellt sich jedoch die räumliche Lage mit Blick auf die angestrebte zentrale Sicherung der Nahversorgung dar. Aufgrund der Randlage des Standortes, ohne direkte Anbindungen an die zu versorgenden Siedlungsbereiche handelt es sich hierbei nicht um einen integrierten Standort. Im Vergleich zu dem bisher im zentralen Siedlungsbereich Bordenaus gelegenen Altstandort sind hier für die Einwohner längere Strecken zurückzulegen, was gerade mit Blick auf die älteren Bevölkerungsschichten einen Standortnachteil darstellt. Als alternativer Standort werden diese Flächen daher ausgeschlossen.</p>	<p>V</p> <p>Z</p>
<p>16. Transparenz, Offenlegung von Daten, Messungen etc.</p> <p>Die Stadt hat bereits eine Vielzahl von Verkehrsmessungen durchgeführt, bisher wurden die Ergebnisse aber nicht veröffentlicht.</p>	<p><i>Zu 16. Transparenz, Offenlegung von Daten, Messungen etc.</i></p> <p>Der Hinweis, dass die Ergebnisse der von der Stadt Neustadt durchgeführten Verkehrsmessungen der Öffentlichkeit nicht</p>	<p>H</p>

<p>Die Veröffentlichung wird nachweislich in Abstimmung mit dem Bordenauer Ortsbürgermeister hinausgezögert. Die Gelegenheit, die Ergebnisse durch die Stadtverwaltung einer breiteren Öffentlichkeit vorzustellen wurde seitens des Ortsbürgermeisters nicht wahrgenommen. Das Angebot lag vor. Ein möglicher Termin wäre die Bordenauer Orsratssitzung am 17.11.2016 gewesen.</p> <p><u>Einwendung:</u> Die dem Verkehrsgutachten zugrundeliegende Messung und alle weiteren von der Stadt durchgeführten Messungen (Seitenradarmessungen etc.) müssen der Öffentlichkeit unverzüglich und in vollem Umfang zugänglich gemacht werden. Der Ortsbürgermeister sollte sich hier im Sinne der betroffenen Anwohner einsetzen. Vorschlag: Die Daten können jederzeit im Internet der Stadt bereitgestellt werden. Alternativ sollte ein Sondertermin noch vor Beginn der nächsten Phase öffentlicher Beteiligung terminiert werden.</p> <p><u>Anregung:</u> Das Schallgutachten muss der Öffentlichkeit, insbesondere den Anwohnern in der Umgebung des geplanten Standortes „Steinweg“, mit genauer, fachkompetenter Erläuterung des Messverfahrens und der Ergebnisse noch vor Beginn der nächsten Phase öffentlicher Beteiligung vorgestellt werden.</p> <p>17. Offene Diskussion mit Bürgern und Anwohnern</p> <p>Zur Klärung der Standortfrage und der damit verbundenen Auswirkungen ist eine weitere, offene Diskussion zwischen Politik,</p>	<p>zugänglich gemacht werden, wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um einen Belang der hier in Rede stehenden vorbereitenden Bauleitplanung. Entsprechende Nachfragen sind an die zuständigen Stellen der Stadt Neustadt a. Rbge. zu richten. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Sitzung des Ortsrates Bordenau am 07. Februar 2017 seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. die Ergebnisse der Seitenradarmessung vorgestellt wurden und der interessierten Öffentlichkeit somit zugänglich gemacht wurden.</p> <p>Die Ergebnisse der durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, im Vorfeld der Erarbeitung der „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, durchgeführten Verkehrszählung werden im Gutachten dargelegt und sind seitens der Öffentlichkeit im Rahmen des Verfahrens jederzeit einsehbar. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird die Verkehrsuntersuchung zusammen mit den weiteren umweltbezogenen Informationen ausgelegt.</p> <p>Die Ergebnisse des Schallgutachtens wurden bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie den vorhergehenden öffentlichen Ausschusssitzungen erläutert. Weitergehende Erläuterungen können im Rahmen der anstehenden Ausschusssitzungen für den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gegeben werden. Grundsätzlich steht der Öffentlichkeit die Möglichkeit offen, sich die Unterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung bei der Stadt erörtern zu lassen oder im Bedarfsfall den Kontakt mit dem zuständigen Planungsbüro Lauterbach aufzunehmen, um konkrete Fragestellungen erörtern zu können.</p> <p><i>Zu 17. Offene Diskussion mit Bürgern und Anwohnern</i></p> <p>Die Auswirkungen der Planung werden ausführlich in den vorliegenden Planunterlagen behandelt. Darüber hinaus wird der</p>	<p>V H</p> <p>H</p> <p>V H</p>
--	---	--

<p>Verwaltung und Bürgern notwendig.</p> <p><u>Einwendung:</u> In Anlage 1 zum Protokoll der UuSA Sitzung vom 22.08.2016 wird seitens der SPD Fraktion die Erarbeitung eines Sicherheits- und Verkehrskonzeptes vorgeschlagen und ein Ortstermin mit anschließender Versammlung von Politik, Verwaltung und Bürgern angekündigt. Dieser Vorschlag wurde bisher nicht realisiert. Ein Verweis auf zahlreiche öffentliche Ortsratssitzungen oder Sitzungen des UuSA wird nicht akzeptiert. Der Vorschlag muss noch vor der nächsten Phase öffentlicher Beteiligung in die Tat umgesetzt werden. Der Termin ist frühzeitig anzukündigen. Besonders die Anwohner sind in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>Öffentlichkeit in den entsprechenden öffentlichen Sitzungen, in denen die jeweiligen Beschlüsse gefasst werden Gelegenheit zur Information und Fragestellung gegeben.</p> <p>Das in der Stellungnahme erwähnte Sicherheits- und Verkehrskonzept bezieht sich auf die im Bereich Steinweg bereits bestehende Verkehrsproblematik. Es handelt sich hierbei jedoch um eine Problematik die bereits gegenwärtig, unabhängig von der Realisierung des Marktstandortes seitens der Öffentlichkeit bemängelt wird. Mit Bezug auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, aufgrund derer nachweisbar mit dem Vorhaben keine Verschlechterung der bestehenden Situation einhergeht, handelt es sich bei dem angesprochenen Thema des Sicherheits- und Verkehrskonzeptes nicht um einen Belang der Flächennutzungsplanänderung oder des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan.</p>	
<p>18. Umwelt, Umweltbericht</p> <p>Das Bauvorhaben hat erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter wie Mensch, Landschaft, Boden, etc. Beispielsweise wird das gesamte Gelände wahrscheinlich auf das Niveau des „Steinweg“ angehoben. Es müssen also große Mengen an Sand und Material herangeschafft werden.</p> <p><u>Einwendung:</u> Als im Sinne des Umweltschutzes und als Teil der Umweltprüfung muss geklärt werden, woher dieses Material kommen wird und wie es beschaffen sein wird. Die Umweltverträglichkeit muss sichergestellt sein.</p>	<p><i>Zu 18. Umwelt, Umweltbericht</i></p> <p>Die Eingriffe der ggf. erforderlichen Bodenauffüllung betreffen lediglich das Schutzgut Boden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden resultiert jedoch hauptsächlich aus der Versiegelung mit Gebäuden und Stellplätzen. Der Eingriff wird auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen. Diese befindet sich...</p> <p>Die Belange der Bodenbeschaffung und der Umweltverträglichkeit des Bodens betreffen die Durchführung des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966. Ein Hinweis wird in den Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.</p>	V B U
<p>19. Vollständiger Erhalt des Eichenbestandes am Rand des Baugrundstücks</p> <p>Entgegen den Aussagen des Ortsbürgermeisters in den OR-Sitzungen und in der UuSA-Sitzung vom 22.08.2016 heißt es in den Gutachten und Begründungen, dass nur die größte Eiche mit 10 m</p>	<p><i>Zu 19. Vollständiger Erhalt des Eichenbestandes am Rand des Baugrundstücks</i></p> <p>Der Hinweis auf den am nordöstlichen Plangebietsrand bestehenden alten Eichenbestand wird zur Kenntnis genommen. Die hohe naturschutzfachliche Bedeutung dieses</p>	V

Kronendurchmesser erhalten bleibt. Weitere Eichen sollen „nach Möglichkeit“ erhalten bleiben.

Der Investor bzw. der Marktbetreiber Edeka/NP werden aus wirtschaftlichen Gründen allerdings kein gesteigertes Interesse am Erhalt des Eichenbestandes haben. Vorstellbar ist, dass Gründe wie z.B. die freie Sicht auf die Werbemittel (Marktschild etc.) oder die Kosten für die Parkplatzreinigung angeführt werden. Eventuell werden sogar ökologische Gründe, wie der (CO2 sparende) Betrieb einer Solaranlage angeführt, um den Eichenbestand „entfallen“ zu lassen (die ausgesprochen günstige CO2 Wirksamkeit eines ausgewachsenen Baumes sollte bekannt sein).

Einwendung: Der Eichenbestand bestehend aus ca. 10 mittel bis sehr großen Eichen zwischen Baugrundstück und Friedhof muss erhalten bleiben. Der Eichenbestand ist in seiner Gesamtheit zu schützen, da er an dieser Stelle landschaftsprägend ist und das Ortsbild bereits seit Jahrhunderten prägt (Sicht vom Steinweg, Sicht vom Burgsteller Weg, Sicht von „Am Dorfteich“). Die Stadt muss dafür Sorge tragen, dass der Bestand nicht (versehentlich?) abgeholzt wird. Die Bäume müssen ins Baumschutzregister der Stadt eingetragen werden. Die Bäume müssen in alle Pläne (Bauzeichnungen etc.) aufgenommen werden.

Eichenbestandes u.a. auch für Fledermäuse und Brutvögel wird seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. erkannt. Durch das Büro Abia wurde daher ein Gutachten zur Biotoptypenkartierung und faunistischen Grundlagenuntersuchung erarbeitet. Das Gutachten gibt in Bezug auf den Eichenbestand folgendes an:

„Flora, Biotoptypen und Baumbestand

Eine hohe Bedeutung für den Naturschutz erreicht das naturnahe Eichengehölz am nordöstlichen Rand des untersuchten Gebietes. Es handelt sich um teils sehr alte, das Dorfbild mit prägende Bäume, die auf jeden Fall erhalten werden sollten. Aufgrund des langen Entwicklungszeitraums sind solche Gehölze kaum bzw. nur nach sehr langer Zeit wieder regenerierbar (vgl. DRACHENFELS 2012). Zudem ergibt sich eine hohe Schutzwürdigkeit auch in Hinsicht auf die untersuchten Faunagruppen (s.u.).

Die anderen vorhandenen Biotoptypen (mit Ausnahme der versiegelten Straßenfläche) besitzen eine allgemeine naturschutzfachliche Bedeutung. Die überplanten Bereiche sind mit ihrer Biotopwertigkeit gemäß Tabelle 4-1 in die Eingriffsbilanzierung einzustellen.

Gefährdete oder gesetzlich geschützte Pflanzenarten wurden im Bereich des beplanten Grundstücks nicht nachgewiesen.

Brutvögel

Das untersuchte Gebiet weist ein Artenspektrum an Brutvögeln auf, wie es in gehölzreichen, ländlich geprägten Siedlungen allgemein zu erwarten ist. Aufgrund der Kleinheit des Gebietes brüten allerdings nur relativ wenige Arten im Gebiet selbst. Hervorzuheben ist das Brutvorkommen des gefährdeten Stares, umso mehr als es sich um einen natürlichen Brutplatz in einer Baumhöhle handelt.

Für die Avifauna von höherer Bedeutung ist dabei lediglich der Gehölzbereich auf der nordöstlichen Böschung. Das Grünland wird nur von wenigen Vögeln zur Nahrungssuche aufgesucht, so dass es nur geringe Bedeutung für die Avifauna besitzt.

Für eine Bewertung gemäß dem Verfahren der Staatlichen Vogelschutzwarte im NLWKN (BEHM & KRÜGER 2013) ist das Gebiet zu klein.

Fledermäuse

Als Nahrungshabitat vor allem der Zwergfledermaus, aber auch weiterer Fledermausarten ist das Alteichengehölz auf der nordöstlichen Böschung von Bedeutung. Eine Bedeutung als Quartiergebiet wurde nicht festgestellt. Die in der Alteiche Nr. 10 vorhandene Buntspechthöhle könnte allerdings in der Zukunft als Quartierplatz genutzt werden.

Holz bewohnende Käferarten

Die stärkste Eiche (Baum Nr. 10) kommt aufgrund der vorhandenen Höhle als potenzieller Lebensraum des Eremiten (*Osmoderma eremita*) infrage.²¹

Die naturschutzfachliche Bedeutung der nordöstlich vorhandenen Gehölze wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht verkannt. Im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 wird die v.g. Alteiche (Nr. 10 im Gutachten) entsprechend aufgrund ihrer hohen Bedeutung zum Erhalt festgesetzt. Auch die weiteren Gehölze sollen im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen in diesem Bereich ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen. Zum Schutz der Gehölze wurden bereits zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 enthalten. Eine darüberhinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind gemäß Festsetzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist auf der Fläche als Ersatzbaum ein einheimischer,

²¹ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 14

	<p>20. Der Vorhaben- und Erschließungsplan</p> <p><u>Anregung:</u> Werbende Formulierungen in Bezug auf den Standort sollten entfernt werden.</p> <p>21. Der Durchführungsvertrag</p> <p><u>Anregung:</u> Im Durchführungsvertrag muss festgeschrieben werden, dass die durch das Bauvorhaben entstehenden öffentlichen Kosten und Folgekosten verursachergerecht auf den Vorhabenträger umgelegt werden.</p> <p><u>Einwendung:</u> Unklar ist, wie und auf welchem Weg das für die Anhebung des Baugrundstücks in großen Mengen erforderliche Material herangeschafft wird, wie viele Transportfahrten notwendig sein werden und wie schwer die Transporte sein werden. Es muss gewährleistet sein, dass Zufahrtsstraßen durch Baumaßnahmen des Bauvorhabens nicht fahrlässig in Mitleidenschaft gezogen werden. Der Transport per LKW durch die Einbahnstraße „Am Dorfteich“ muss ausgeschlossen werden. Aufgrund des übermäßigen Fahrzeuggewichts können Schäden an Straße oder an angrenzenden privaten Gebäuden (Keller etc.) nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass die Baumschutzsatzung der Stadt Neustadt a. Rbge. zwischenzeitlich aufgehoben wurde. Die Baumstandorte sind im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend markiert.</p> <p><i>Zu 20. Der Vorhaben- und Erschließungsplan</i></p> <p>In der Vorhabenbeschreibung wird das konkrete der Planung zugrunde liegende Vorhaben beschrieben. Hierbei ist es durchaus legitim, die Gründe, die für die Standortwahl ausschlaggebend waren, und seien es die Standortvorteile aufzuzeigen und darzulegen. Der Vorwurf es handele sich um werbende Formulierungen entspricht der subjektiven Empfindung des Einwanderhebers und wird in diesem Zusammenhang zurückgewiesen.</p> <p><i>Zu 21. Der Durchführungsvertrag</i></p> <p>Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen durch die Realisierung des Vorhabens keine Kosten. Diese werden vollständig durch den Investor getragen. Eine entsprechende Regelung zur Kostenübernahme ist im Durchführungsvertrag enthalten.</p> <p>Während der Bauphase erfolgt die Erschließung des Plangebietes ebenfalls über den Steinweg und die Anbindungen an die Bordenauer Straße und die Straße Am Kampe. Die Straßen sind entsprechend ausgebaut, um Belastungen durch den LKW-Verkehr aufnehmen zu können. Etwaige Schäden, die auf den Baustellenverkehr zurückzuführen sind, werden durch den Investor nach Abschluss der Bauphase entsprechend behoben. Die Inanspruchnahme der Straße Am Dorfteich für den Transport mit LKWs ist nicht vorgesehen.</p>	<p>Z</p> <p>V</p> <p>H</p>
--	---	---	---

<p>22. Rückbauverpflichtung</p> <p><u>Anregung:</u> Wer trägt die Kosten für einen Rückbau am geplanten Standort?</p> <p><u>Anregung:</u> Eine Nachnutzung im Bereich Lebensmittelversorgung ist laut Gutachten nicht zu erwarten, wenn der NP Umzug realisiert werden wird, da alle Marktanteile komplett abgeschöpft werden. Was wird also mit dem (dann Alt-)Standort geschehen?</p>	<p><i>Zu 22. Rückbauverpflichtung</i></p> <p>Grundsätzlich kann auch ein möglicher Leerstand der Immobilie auf lange Sicht nicht ausgeschlossen werden. Eine Rückbauverpflichtung ist nicht vorgesehen. Sollte zukünftig eine Nutzungsänderung für die Fläche geplant sein, so ist dies nur in Verbindung mit einem entsprechenden Bauleitplanverfahren möglich.</p> <p>Die in dem Gutachten der GMA mbH getroffene Aussage zur Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt erfolgte im Zusammenhang mit dem geringen Kaufkraftpotenzial am Standort Bordenau und damit verbunden mit der Beurteilung der Möglichkeit bzw. Wahrscheinlichkeit der Nachnutzung des Altstandortes an der Bordenauer Straße durch einen Lebensmittelmarkt. Dazu wird seitens der GMA mbH im Rahmen ihrer Beurteilung festgestellt, dass das Kaufkraftpotenzial aufgrund der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet (rd. 4.000 bis 5.000 Einwohner) für einen Lebensmittelmarkt ausreicht, für einen zweiten Lebensmittelmarkt in Bordenau jedoch zu gering wäre. Eine Übernahme des Altstandortes durch einen anderen Lebensmittelmarkt ist daher nicht zu erwarten. Sehr wohl wäre jedoch eine Nachnutzung durch einen Getränkemarkt o.ä. denkbar und nicht auszuschließen. Auch eine anderweitige gewerbliche Nutzung ist an dem Altstandort grundsätzlich denkbar und bauplanungsrechtlich möglich.</p>	<p>H</p> <p>V</p>
<p>23. Einnahmen-Situation der Stadt</p> <p>In welchem Maße wirkt sich die Marktum siedlung positiv auf die finanziellen Einnahmen der Stadt aus?</p> <p><u>Anregung:</u> Es sollte eine Gegenüberstellung der städtischen Einnahmen durch den Markt erstellt werden, die zeigt, in wie weit sich die Markterweiterung am geplanten Standort gegenüber dem aktuellen Markt positiv auf die Einnahmesituation der Stadt Neustadt am Rübenberge auswirken wird. Diese muss öffentlich gemacht werden.</p>	<p><i>Zu 23. Einnahmen-Situation der Stadt</i></p> <p>Die Forderung einer Gegenüberstellung der städtischen Einnahmen durch den Markt wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um einen Belang der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden keine Aussagen über etwaige zukünftige Einnahmen durch Gewerbesteuer etc. gegeben. Anfragen hinsichtlich entsprechender Auskünfte sind an die entsprechend zuständigen Stellen der Stadt zu richten.</p>	<p>H</p>

<p>24. Das Warensortiment</p> <p><u>Einwendung:</u> Eine sortimentsgenaue Betrachtung fehlt. Die zu erwartende Einzelumsätze werden nicht angegeben, z.B. für Drogeriewaren. Die Warensortimentliste der Stadt fehlt und sollte beigefügt werden.</p>	<p><i>Zu 24. Das Warensortiment</i></p> <p>Die GMA mbH führt in ihrer „Gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau“ aus, dass der Angebotsschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelsektor liegt. Weiter führt das Gutachten aus, dass am Planstandort Steinweg für das Planvorhaben ein Umsatz im Nahrungs- und Genussmittelsegment i.H.v. ca. 2,4 Mio. € aus dem Einzugsgebiet zu erwarten ist. Zuzüglich der Streuumsätze im Lebensmittelsegment i.H.v. ca. 0,3 Mio. € beträgt der Gesamtumsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln ca. 2,7 Mio. €. Darüber hinaus ist für den geplanten NP-Markt ein Umsatz mit Nonfood-Sortimenten i.H.v. ca. 0,4 Mio. € zu erwarten.²² Dies umfasst auch die in der Stellungnahme angesprochenen Drogeriewaren. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens ist eine darüberhinausgehende Einzelbetrachtung der sortimentsbezogenen Umsätze jedoch nicht erforderlich. Grundsätzlich gilt es die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Vorgaben des für die Stadt Neustadt a. Rbge. vorliegenden Einzelhandelskonzeptes nachzuweisen und darzulegen. Dies ist auf der Grundlage der o.g. vorliegenden Umsatzermittlung möglich. Die Warensortimentsliste der Stadt Neustadt a. Rbge. kann dem Einzelhandelskonzept entnommen werden.</p>	<p>V</p>
<p>25. Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort</p> <p>Wer mit dem Erhalt von Arbeitsplätzen wirbt sollte das auch nachweisen können. Entscheidend ist hier, dass Arbeitsplätze vor Ort erhalten, wenn möglich sogar neu geschaffen werden. Die Anzahl der Mitarbeiterparkplätze lässt ebenfalls keinen Rückschlüsse auf die Zahl der tatsächlich vor Ort erhaltenen oder sogar neu geschaffenen Arbeitsplätze zu.</p> <p><u>Einwendung:</u> Der Erhalt der Arbeitsplätze vor Ort muss nachweisbar gesichert werden. Floskeln in der Begründung haben wenig Sinn.</p>	<p><i>Zu 25. Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort</i></p> <p>Durch den Erhalt des Marktes in Bordenau aufgrund der Standortverlagerung kann dem Verlust von Arbeitsplätzen, wie er bei Aufgabe des Altstandortes absehbar zu erwarten wäre, entgegengewirkt werden. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Arbeitsplätze gesichert werden, da eine Verkleinerung des Marktes nicht erfolgt. Vielmehr bietet die Möglichkeit der Entwicklung am neuen Standort in Verbindung mit der zusätzlichen Nutzung durch einen Backshop/Bäckerei bzw. alternativ durch einen der Versorgung der umgebenden</p>	<p>Z</p>

²² Vgl. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, „Gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau“, Köln, 16.08.2016, S. 12

26. Kleinflächiger oder großflächiger Versorgungsmarkt?

In der Beschlussvorlage Nr. 2016/216 und in der Begründung zum Bebauungsplan heißt es: „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines kleinflächigen Nahversorgungsmarktes mit den überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten ...“. Die Kleinflächigkeit wird durch Beschränkung der Verkaufsfläche auf unter 800 qm erreicht. Mit dem Backshop wird diese Grenze überschritten. Die offene Bauweise begrenzt die Gebäudelänge nicht.

Einwendung: Ein Ankauf weiterer an das Baugrundstück angrenzender Flächen in nordwestliche Richtung in der Absicht, das Gebäude weiter zu verlängern ist nicht ausgeschlossen. Es besteht die Gefahr, dass das Sondergebiet in diese Richtung ausgeweitet wird. Dem ist vorzubeugen.

Wohngebiete dienenden Laden oder einen nicht störenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb, gleichzeitig die Möglichkeit zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen. Ein entsprechender Nachweis hierfür ist jedoch nicht Gegenstand der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zu 26. Kleinflächiger oder großflächiger Versorgungsmarkt?

Die Großflächigkeit ergibt sich regelmäßig da, wo üblicherweise die Größe solcher, der wohnungsnahen Versorgung dienender Einzelhandelsbetriebe (sog. Nachbarschaftsläden) ihre Obergrenze findet. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu die Auffassung vertreten, dass die Grenze der Großflächigkeit nicht wesentlich unter 800 m² Verkaufsfläche, aber auch nicht wesentlich darüber liegt. Die vorliegende Planung überschreitet mit dem Backshop die v.g. Grenze von 800 m² Verkaufsfläche geringfügig. Aufgrund der eindeutig auf die Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs ausgerichteten Sortimentsstruktur des Lebensmittelmarktes sowie des untergeordneten Backshops, der zentralen Lage im Ort Bordenau, der Nähe zu den Wohngebieten und des der Einwohnerzahl (2.860 EW) angemessenen Umfangs von rd. 816 m² Gesamtverkaufsfläche handelt es sich jedoch nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt. Diese Auffassung wird auch seitens der Region Hannover geteilt.

Die maximale Gebäudelänge wird durch die im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 festgesetzten Baugrenzen festgelegt und begrenzt. Ein Überschreiten dieser Baugrenzen ist nicht zulässig, sodass sich auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 auch keine darüberhinausgehenden Gebäudelängen ergeben werden. Die Flächennutzungsplanänderung selbst trifft diesbezüglich keine Aussagen.

Grundsätzlich bieten die angrenzenden Freiflächen Möglichkeiten einer baulichen Erweiterung des geplanten Standortes, diese ist jedoch auf der Grundlage der hier in Rede stehenden Bauleitplanung nicht möglich, sondern bedarf eines eigenständigen Verfahrens. Darüber hinaus sei darauf

V

	<p>27. Langfristigkeit der Planungen</p> <p>Dass es sich bei diesem Bauvorhaben um sehr langfristige Planungen handelt, muss deutlich gemacht und berücksichtigt werden. Die Einrichtung eines Sondergebietes für Nahversorgung legt den neuen Standort für viele Jahrzehnte als Marktstandort in Bordenau fest.</p> <p><u>Einwendung:</u> Die Verträge müssen so gestaltet werden, dass eine spätere Erweiterung des Standortes nicht ohne weiteres möglich ist. Einer Ausweitung des Sondergebietes in westliche bzw. nord-westliche Richtung muss durch gesetzliche und vertragliche Mittel präventiv entgegengewirkt werden.</p>	<p>hingewiesen, dass die betroffenen Flächen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes liegen und somit nur bedingt für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes geeignet sind. Der Ankauf zusätzlicher Flächen für die Erweiterung des Plangebietes ist seitens des Investors jedoch nicht vorgesehen.</p> <p><i>Zu 27. Langfristigkeit der Planungen</i></p> <p>Durch den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 mit zugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Ausweisung des Nahversorgungsstandortes am Steinweg unmittelbar mit dem konkreten Vorhaben verbunden. Optionale Erweiterungen des Standortes erfordern in jedem Fall die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens unter Einbeziehung der Öffentlichkeit. Gleiches gilt für den zwischen Investor und Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrag. Auch dieser bezieht sich ausschließlich auf das konkret geplante Vorhaben und dessen Realisierung. Änderungen in der Planung sind auch hier nur über die Änderung des Durchführungsvertrages möglich.</p>	V
<p>3.</p>	<p>Stellungnahme Anlieger Steinweg Datum: 24.11.2016</p> <p>Nach der Beschlussvorlage Nr. 2016/216 soll im Flächennutzungsplan die ausgewiesene Wohnbaufläche (Flurstück 34, Flur 2) in ein Sondergebiet "Lebensmittelversorgung" umgewandelt werden, damit auf diesem Areal ein Supermarkt NP-Plus entstehen kann.</p> <p>Wir halten diesen Standort für denkbar ungeeignet und haben mit etlichen Anwohnern des Steinwegs unsere Bedenken in den</p>	<p>Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche wird im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“), in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Nahversorgung“ geändert. Der parallel in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 966 setzt auf dieser Grundlage ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Nahversorgung“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Ziel der Bauleitplanungen ist, wie in der Stellungnahme vermerkt, die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes am Steinweg im Rahmen einer Standortverlagerung.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen, dass der Standort seitens der Einwanderheber für ungeeignet</p>	K K

<p>öffentlichen Ortsratssitzungen bereits geäußert.</p> <p>Weshalb soll ein Supermarkt in einem bis jetzt reinen Wohngebiet angesiedelt werden, in dem die Straßensituation dafür gar nicht ausgelegt ist?</p> <p>Der neue Markt soll direkt im Winkel des Steinwegs zum Burgsteller Weg errichtet werden. Durch die leicht versetzte Kreuzung und die beiden abschüssigen Straßen ist die Verkehrssituation schon jetzt unübersichtlich. Diese wird durch die gem. Gutachten zusätzlichen jeweils 500 Zu- und Abfahrten durch den Supermarktbetrieb noch wesentlich verstärkt werden.</p>	<p>erachtet wird und die Bedenken in den öffentlichen Ortsratssitzungen bereits geäußert wurden. Im Rahmen der Ortsratssitzungen wurden die vorgetragenen Bedenken der Anwohner bereits umfangreich diskutiert. Auf die nachfolgende Abwägung der weiteren in der Stellungnahme vorgetragenen Bedenken wird verwiesen.</p> <p>Gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für den Bereich beidseits des Steinweges Wohnbauflächen darstellt sowie den Festsetzungen Allgemeiner Wohngebiete gem. § 4 BauNVO in den umgebend rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 951, 957 und 959 hat sich der Bereich in der Umgebung des Plangebietes als Wohngebiet entwickelt. Hierzu sei jedoch darauf hingewiesen, dass der Nahversorgungsmarkt mit einer Größe bis max. 800 m² auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes als ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden gem. § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig wäre. Es handelt sich somit nicht um eine grundsätzlich für Wohnsiedlungsbereiche gebietsfremde Nutzung.</p> <p>Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der auf der Basis einer aktuellen Verkehrszählung und entsprechender Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum und für die geplante Einzelhandelsnutzung abgeschätzt wurde. Demnach liegt die aktuelle werktägliche Belastung des Steinweges bei rd. 2.650 Kfz/24h. Als Prognose wurde ein Anstieg der Verkehrsmenge von 5% berücksichtigt. Bezogen auf den geplanten Einzelhandelsbetrieb wird aufgrund der geplanten Größe mit rd. 505 Kfz Zu- und Abfahrten pro Tag gerechnet, wobei es sich hierbei nicht bei allen Fahrten um reine Neuverkehre handelt. Bei einem Anteil von rd. 30% der Fahrten wird von einer Verknüpfung mehrerer Fahrtzwecke ausgegangen, z.B. der Einkauf auf dem Rückweg von der Arbeit, wobei dieser in die Leistungsfähigkeitsberechnung des</p>	<p>Z V</p>
--	---	-----------------------

	<p>Wir weisen darauf hin, dass die Kreuzung zum Steinweg auch von den Kindern genutzt werden muss, die zum Kindergarten, zur Schule, zur Turnhalle und dem Sport- und Bolzplatz am Dorfteich gehen.</p>	<p>Steinweges nicht eingeflossen ist. Es wurde ferner die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt. Auf der Grundlage der v.g. Ausgangswerte wurde im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass bauliche Veränderungen des Steinweges aufgrund der Ansiedlung des Marktes nicht erforderlich werden.</p> <p>Auch der bestehende Straßenaufbau ist sowohl für die zusätzlichen Kundenverkehre als auch für die Anlieferung per LKW ausgelegt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kreuzung am Steinweg auch von den Kindern genutzt wird, um zum Kindergarten, zur Schule, zur Turnhalle und dem Sport- und Bolzplatz am Dorfteich zu gelangen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung des Büros Zacharias Verkehrsplanungen wurden aus den o.g. Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wie o.b. Hinweise zur Gestaltung der Anbindung des Marktes abgeleitet (u.a. Erforderlichkeit Linksabbiegehilfe/Linksabbiegestreifen, Querungshilfe für Radfahrer/ Fußgänger). Bezogen auf den fußläufigen Verkehr wurde dabei im Ergebnis festgestellt, dass Fußgänger zum Markt den Steinweg queren müssen. Querungsanlagen jedoch gemäß der Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) bei den zu erwartenden Verkehrsmengen nicht erforderlich sind.²³ Dies umfasst in diesem Fall auch die Querung des Steinweges um zu den südlich des Steinweges im Bereich Dorfteich befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen zu gelangen, da die Beurteilung des Erfordernisses einer entsprechenden Querungshilfe für Fußgänger auf der Grundlage der mit dem Markt zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen erfolgte und somit unabhängig von dem jeweiligen Ziel allein auf die Querung des Steinweges abzielt.</p>	<p>V</p> <p>Z</p>
	<p>Zum einen wird von den Politikern anerkannt, dass während der</p>	<p>Es wird die Auffassung geteilt, dass es aufgrund der Sanierung</p>	

²³ Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, Hannover, Mai 2016, S. 3 und 12

<p>Sanierung der Bordenauer Straße notgedrungen ein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen am Steinweg vorliegt (Leinezeitung vom 12.11.2016); es wird aber nicht gesehen, dass durch die Ansiedlung eines Supermarktes dauerhaft eine ähnliche Mehrung des Verkehrsaufkommens im Steinweg erzeugt würde.</p>	<p>der Bordenauer Straße gegenwärtig zu einer merklichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Steinweg kommt. Dies ist der in Verbindung mit der Straßensanierung erfolgten Verkehrsumleitung geschuldet. Ferner wird nicht in Abrede gestellt, dass die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes am Steinweg zukünftig ebenfalls zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen wird. Es wird in diesem Zusammenhang auf die o.g. Ausführungen und Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung verwiesen. Die in der Stellungnahme vertretene Auffassung, dass es sich bei dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen um eine vergleichbare Mehrung handeln wird, wird jedoch nicht geteilt. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass sich die derzeit aufgrund der Straßensanierung ergebenden Verkehrsmengen im Bereich Steinweg nach Abschluss der Straßensanierung auf die dann wieder freigegebenen Straßenabschnitte verteilen wird und sich das Verkehrsaufkommen im Bereich des Steinweges auch unter Berücksichtigung des mit dem Lebensmittelmarkt verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen entzerren wird.</p>	
<p>Die neuen Militärflugzeuge A400M werden weiter ausgeliefert und auf dem Flugplatz Wunstorf stationiert. Der Lärmpegel soll zwar nicht höher sein, als der der vorhergehenden Transall, er wird aber eindeutig als störender empfunden. An Übungstagen wird der Anflug zum Flugplatz Wunstorf geprobt. Bei 20 bis 30 Anflügen, die direkt über den Steinweg erfolgen, kommt bei den Anliegern keine Begeisterung mehr auf.</p>	<p>Die Ausführungen zu den durch die umliegenden Flugplätze Wunstorf und Hannover-Langenhagen verursachten Lärmemissionen durch Fluglärm, werden zur Kenntnis genommen. Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes hierfür jedoch nicht ursächlich ist.</p>	Z
<p>Bei entsprechender Wetterlage verläuft der Anflug zum Flughafen Hannover - Langenhagen ebenfalls über Bordenau. Bei den niedrigen Anflughöhen der Verkehrsflugzeuge sind diese eindeutig als Lärmbelastung zu betrachten.</p>	<p>Die mit dem Vorhaben verbundenen Verkehrslärmemissionen wurden durch das Planungsbüro Lauterbach im Rahmen der Ausarbeitung des schalltechnischen Gutachtens untersucht. Gem. TA Lärm sind dabei Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich zu vermindern, wenn</p>	V
<p>Die Lärmbelastung ist bereits jetzt schon grenzwertig, die Kunden</p>	<p>- sie rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht werden,</p>	

	<p>des Supermarktes werden das Verkehrsaufkommen weiter erhöhen und die Lärmbelastung nochmals steigern.</p> <p>Im Ergebnis halten wir daher die Ansiedlung eines Supermarktes am Steinweg für eine schlechte Standortwahl. Der neue Supermarkt sollte dafür eher, wie in anderen Orten auch, an einer Durchfahrtsstraße oder am Ortsein- bzw. -Ausgang (Randlage) errichtet werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - keine Vermischung mit dem übrigen Verkehrs erfolgt <u>und</u> - die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.²⁴ <p>Aus den vorliegenden Rechenergebnissen des schalltechnischen Gutachtens geht hervor, dass durch die geplanten Nutzungen Erhöhungen der Beurteilungspegel aus Verkehrsgeräuschen tags von 0,4 – 0,6 und nachts von 0,1 – 0,2 dB(A) zu erwarten sind. Damit ist das oben zitierte 1. Kriterium nicht erfüllt, eine wesentliche Änderung im schalltechnischen Sinn tritt nicht ein. Insofern besteht im Rahmen der hier zu beurteilenden Maßnahme kein weiterer Handlungsbedarf.²⁵</p> <p>Aufgrund der o.b. nur geringfügigen Erhöhung des Verkehrslärms aufgrund der zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen wird davon ausgegangen, dass diese nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der bestehenden und – nach Aussage der Einwanderheber - maßgeblich durch den Fluglärm beeinträchtigten Lärmbelastung führen wird.</p> <p>Es wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen. Die Anregung zur Ansiedlung des Marktes an einer anderen Stelle wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des Vorentwurfes der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“), erfolgte eine ausführliche Betrachtung von Standortalternativen. Für den Siedlungsbereich Bordenau wurde dabei deutlich, dass es innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an entsprechend ausreichend dimensionierten und relativ konfliktarmen Freiflächenpotenzialen im Sinne von Alternativstandorten fehlt. Aus diesem Grund konzentrierte sich die Alternativenprüfung auf Flächen an bzw. im Nahbereich der Haupteinfahrtsstraßen (K 335 – Bordenauer Straße und Steinweg). Es handelt sich um die folgenden Alternativstandorte:</p>	V
--	--	--	----------

²⁴ Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

²⁵ Vgl. Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

- Bereich Birkenweg/Bordenauer Straße
- Bereich Bordenauer Straße (Lohkamp)
- Bereich Bordenauer Straße/Alte Mühle
- Bereich Am Dorfteich/Alte Mühle
- Bereich Steinweg (K 335)
- Bereich Steinweg

Neben alternativen Standorten innerhalb des Siedlungsbereiches Bordenau wurde mit dem Standort an der Bordenauer Straße (Lohkamp) ebenfalls eine Fläche am nördlichen Ortsausgang in die Betrachtung einbezogen. Es handelt sich bei der betrachteten Fläche um Grünflächen mit randlichen Gehölzbeständen. Umgebend finden sich Mischnutzungen aus Wohnen und Gewerbe. Die Fläche bietet eine ausreichende Größe, um den Flächenbedürfnissen des Lebensmittelnahversorgers mit Blick auf den Stellplatzbedarf und den Gebäudekörper zu entsprechen. Auch ein Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist ohne größeren Erschließungsaufwand möglich. Nachteilig stellt sich jedoch die räumliche Lage mit Blick auf die angestrebte zentrale Sicherung der Nahversorgung dar. Aufgrund der Randlage des Standortes, ohne direkte Anbindungen an die zu versorgenden Siedlungsbereiche handelt es sich hierbei nicht um einen integrierten Standort. Im Vergleich zu dem bisher im zentralen Siedlungsbereich Bordenaus gelegenen Altstandort sind hier für die Einwohner längere Strecken zurückzulegen, was gerade mit Blick auf die älteren Bevölkerungsschichten einen Standortnachteil darstellt. Darüber hinaus stellt die städtebauliche Integration der am Siedlungsrand hinzutretenden Bebauung eine Anforderung an eine städtebaulich und landschaftspflegerisch angemessene Abrundung.

Der Standortalternative am Steinweg wurde aufgrund der Lage und Zuordnung zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen im südwestlichen, östlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie dem städtebaulich integrierten Standort, der in Bezug auf das erforderliche Flächenpotential ausreichend groß bemessen ist und nahezu konfliktarm in die bestehende städtebauliche Situation integriert werden kann, sowie der

		<p>Möglichkeit der städtebaulich und landschaftsplanerisch möglichen Integration der hinzukommenden Bebauung in den nordwestlichen Siedlungsrand, der Vorrang vor den weiteren o.g. Alternativstandorten eingeräumt. Die weiteren innerhalb der Standortalternativenbetrachtung aufgezeigten Flächen stehen für eine bauliche Inanspruchnahme darüber hinaus zurzeit auch nicht zur Verfügung.</p> <p>Aufgrund des gewählten, bereits in den Siedlungsbereich integrierten Standortes am Steinweg kann den Vorgaben des Baugesetzbuches, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (siehe § 1 Abs. 5 BauGB), entsprochen werden. Ferner entspricht die Planung den unter § 1 a Abs. 2 BauGB geregelten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p> <p>Seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. wird daher der Sicherung der Nahversorgung für Bordenau in Form der Standortverlagerung und damit dem Erhalt des bestehenden Nahversorgungsmarktes der Vorrang vor einer Aufgabe des Nahversorgers eingeräumt.</p>	
4.	<p>Stellungnahme Anlieger Burgsteller Weg Datum 22.11.2016</p> <p>Einen vergrößerten Nahversorgungsmarkt unter maßgeblicher Berücksichtigung der Einwohner aus Poggenhagen als potentielle Kunden der Zone II zu genehmigen ist unrealistisch.</p> <p>Als gebürtiger Bordenauer und ehemaliger Poggenhagener Einwohner kann ich das Kaufverhalten beurteilen. Selbst das erhöhte Sortiment des geplanten NP wird aufgrund der Distanz und der zu überwindenden Schranke keine nennenswerte Zahl Poggenhagener</p>	<p>Die Ausführungen zu den in der „Gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau“ der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, zugrunde gelegten Einzugsbereichen der Zone I und II werden zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich hat die GMA mbH mit Schreiben vom 02.03.2017 wie folgt Stellung genommen:</p>	Z

veranlassen zum Einkaufen nach Bordenau zu fahren. Die meisten Personen orientieren sich in Richtung Neustadt, zumal die seit Jahren angekündigte Unterführung der Bahnstrecke endlich umgesetzt werden soll. Die Nähe zu einem Netto am Ortseingang von Großenheidorn und der sehr guten Versorgung in Steinhude wird keine nennenswerte Kaufkraft, der angeführten 4,6 Mio. der Zone II durch einen vergrößerten Nahversorger nach Bordenau ziehen. Bei der Planung sind ferner eine fehlende Anbindung durch den Nahverkehr zwischen Zone I und Zone II, gesperrter Straßen in Hochwasserphasen und ewige Wartezeiten an den Schranken zu berücksichtigen.

Im Gutachten der GMA wird auf Seite 13 ein geringes Kaufkraftpotenzial am Standort Bordenau in Höhe von 5,6 Mio. aufgeführt. Will die Stadt Neustadt eine baurechtliche Änderung für die Förderung der Investition aufgrund zusätzlich „gewünschter“ Poggenhagener Kunden genehmigen?

„Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme der GMA wurde ein voraussichtliches Einzugsgebiet des vergrößerten NP-Marktes abgegrenzt. Dies setzt sich aus dem Kerneinzugsgebiet (Zone I = Bordenau) und einem erweiterten Einzugsgebiet (Zone II = Poggenhagen) zusammen. Der Neustädter Stadtteil Poggenhagen wurde aufgrund der fehlenden eigenen Versorgung im Lebensmittelbereich als auch aufgrund der räumlichen Nähe zum Einzugsgebiet des NP-Marktes gezählt. Die deutliche Vergrößerung des NP-Marktes von heute ca. 420 m² Verkaufsfläche auf ca. 780 m² zzgl. Bäcker spielt dabei ebenfalls eine Rolle.

Durch die Einteilung des Einzugsgebietes in zwei Zonen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Poggenhagener eine Mehrfachorientierung beim Kauf von Lebensmitteln aufweisen (u.a. Bordenau, Neustadt-Kernstadt, Wunstorf-Großenheidorn). Dies wurde auch im Rahmen der Marktanteilsberechnung umgesetzt. Demnach stammen nur rd. 15 % der Kaufkraft aus Zone II (= ca. 0,7 Mio. €). Der Großteil (ca. 1,7 Mio. €) wird demnach aus Bordenau selbst generiert. Somit handelt es sich keinesfalls um eine „unrealistische Annahme“, sondern vielmehr um eine realistische Schlussfolgerung aus den Vor-Ort-Bedingungen.“

Aus den o.g. Ausführungen wird ersichtlich, dass seitens der GMA mbH bezogen auf den Stadtteil Poggenhagen ebenfalls, wie in der Stellungnahme angemerkt, von einer nur geringen Kaufkraft ausgegangen wird. Die mehrheitliche Kaufkraft Poggenhagens wird den umgebenden Einkaufsmöglichkeiten in Neustadt und Großenheidorn zugeordnet.

Die in dem Gutachten der GMA mbH getroffene Aussage zum geringen Kaufkraftpotenzial am Standort Bordenau erfolgt im Zusammenhang mit der Beurteilung der Möglichkeit bzw. Wahrscheinlichkeit der Nachnutzung des Altstandortes an der Bordenauer Straße durch einen Lebensmittelmarkt. Dazu wird seitens der GMA mbH im Rahmen ihrer Beurteilung festgestellt, dass das Kaufkraftpotenzial aufgrund der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet (rd. 4.000 bis 5.000 Einwohner) für einen Lebensmittelmarkt ausreicht, für einen zweiten

Z

Als Angler und Naturliebhaber widerstrebt es mir, ein besonderes Stück Natur am Steinweg, das vielen Menschen Freude bereitet und einen einmaligen Blick auf den Deich bietet, zu Lasten einer unrealistischen Annahme in dem Gutachten der GMA zu zerstören.

Lebensmittelmarkt in Bordenau jedoch zu gering wäre. Eine Übernahme des Altstandortes durch einen anderen Lebensmittelmarkt ist daher nicht zu erwarten. Der Vorwurf der Genehmigung der Bauleitplanung durch die Stadt aufgrund zusätzlich „gewünschter“ Poggenhagener Kunden wird mit Bezug auf die o.g. Ausführungen zurückgewiesen.

Der Vorwurf wird zurückgewiesen. Die der Verträglichkeitsuntersuchung der GMA mbH zugrunde gelegten Werte entsprechen einer realistischen Einschätzung der im Einzugsgebiet vorliegenden Kaufkraftpotenziale. Darüber hinaus ist das Gutachten nicht ausschlaggebend für die Standortwahl am Steinweg. Hierfür sind andere Faktoren maßgeblich (Flächengröße, Erschließung etc.).

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. für den Planbereich bereits Wohnbauflächen darstellt. Somit sei darauf hingewiesen, dass die Flächen – unabhängig von den bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 957 – auf der Grundlage der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, bereits eine mögliche bauliche Inanspruchnahme haben erwarten lassen. So hätte aufgrund einer Änderung des B-Planes Nr. 957 beispielsweise ebenfalls eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern erfolgen können, die je nach Gebäudestellung den zuvor freien Blick ebenso „verstellen“ würden.

Die Möglichkeit der ggf. eingeschränkten Aussicht stellt in diesem Bereich dann eine Situationsveränderung dar, die regelmäßig bei hinzutretenden Bebauungsstrukturen zu erwarten ist, was der allgemeinen und den Bedürfnissen der Stadt entsprechenden Deckung des Baulandbedarfes geschuldet ist. Eine gegenüber der derzeitigen Situation eingeschränkte Aussicht stellt in diesem Zusammenhang jedoch keine unzulässige Bauleitplanung dar. Es ist vielmehr festzustellen, dass der hier in Rede stehende Planbereich bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist und daher eine bauliche Nutzung sowie eine damit sich

Z

		<p>verändernde nachbarliche Situation u.a. auch in Bezug auf die bislang freie Aussicht absehbar war. Mit Bezug auf das konkrete Vorhaben wird diesbezüglich vielmehr darauf hingewiesen, dass gerade im Bereich der Stellplatzflächen auch weiterhin eine Sichtbeziehung zu der nördlich angrenzenden freien Landschaft erhalten und für die Allgemeinheit zugänglich bleibt.</p>	
<p>5.</p>	<p>Stellungnahme Anlieger Steinweg Datum: 24.11.2016</p> <p>Zu der geplanten Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes am Steinweg in Bordenau bemerken wir Folgendes:</p> <p>1. Nach den Vorgaben soll der Markt im Kreuzungsbereich Steinweg/Burgsteller Weg/ Am Dorfteich im Winkel des Steinwegs zum Burgsteller Weg entstehen. Wir wohnen an dieser Kreuzung direkt gegenüber der schrägen Einmündung des Burgsteller Weges in die Steinwegkreuzung. Immer wieder kommt es nach unseren Beobachtungen an diesem Verkehrsknotenpunkt zu brenzligen Situationen. Schuld daran ist zunächst das schon jetzt starke Verkehrsaufkommen auf dem u. E. dafür nicht ausgelegten, zu schmalen Steinweg mit vielen parkenden Fahrzeugen der Anlieger in dem reinen Wohngebiet, auf dem dazu noch oft viel zu schnell gefahren wird. Besonders hoch ist das Verkehrsaufkommen in den Morgen- und den Abendstunden durch den Berufs- und Durchgangsverkehr, der den Steinweg zunehmend als innerörtliche Abkürzung nimmt. Die Steinwegkreuzung ist zudem sehr unübersichtlich, weil gegenüber der Straße Am Dorfteich zunächst ein kleiner Weg zu einer Wiese führt und erst dann schräg dazu an der Spitze zum Friedhof der Burgsteller Weg verläuft. Außerdem sind der Burgsteller Weg und der Steinweg in diesem Bereich stark abschüssig. Hinzu kommt eine Sichtbeeinträchtigung durch die umstehenden Bäume und Sträucher. Dadurch ist die stark genutzte Kreuzung nicht nur für den Autoverkehr, sondern vor allem für Kinder aus dem Siedlungsgebiet auf ihrem Weg zum Kindergarten, zur Schule, zu den Sportanlagen oder zur Bushaltestelle sowie für ältere Menschen und sonstige</p>	<p>Zu 1. Die Ausführungen zur Verkehrssituation im Steinweg werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der auf der Basis einer aktuellen Verkehrszählung und entsprechender Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum und für die geplante Einzelhandelsnutzung abgeschätzt wurde. Demnach liegt die aktuelle werktägliche Belastung des Steinweges bei rd. 2.650 Kfz/24h. Als Prognose wurde ein Anstieg der Verkehrsmenge von 5% berücksichtigt. Bezogen auf den geplanten Einzelhandelsbetrieb wird aufgrund der geplanten Größe mit rd. 505 Kfz Zu- und Abfahrten pro Tag gerechnet, wobei es sich hierbei nicht bei allen Fahrten um reine Neuverkehre handelt. Bei einem Anteil von rd. 30% der Fahrten wird von einer Verknüpfung mehrerer Fahrtzwecke ausgegangen, z.B. der Einkauf auf dem Rückweg von der Arbeit, wobei dieser in die Leistungsfähigkeitsberechnung des Steinweges nicht eingeflossen ist. Es wurde ferner die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt. Auf der Grundlage der v.g. Ausgangswerte wurde im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass bauliche Veränderungen des Steinweges aufgrund der Ansiedlung des Marktes nicht erforderlich werden.</p>	<p>V</p>

	<p>Fußgänger ein ständiger Gefahrenherd. Durch die Errichtung eines Marktes direkt am Kreuzungsbereich mit dem dafür erforderlichen Zugang und den nach einem Gutachten tagtäglich zusätzlichen je 500 Zu- und Abfahrten würde sich die Gefahrenlage dort erheblich erhöhen.</p>	<p>Auch der bestehende Straßenaufbau ist sowohl für die zusätzlichen Kundenverkehre als auch für die Anlieferung per LKW ausgelegt.</p> <p>Der Hinweis, dass im Bereich des Steinweges die vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h regelmäßig überschritten wird, wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Es sei jedoch, mit Bezug auf die o.g. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, darauf hingewiesen, dass die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und damit verbunden die geplante Realisierung des Einzelhandelsstandortes nicht mit einer Verschlechterung der Verkehrsabläufe auf dem Steinweg einhergeht. Vielmehr handelt es sich bei der Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit um ein Vergehen gegen die Straßenverkehrsordnung.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Kreuzung am Steinweg auch von den Kindern genutzt wird, um zum Kindergarten, zur Schule, zur Turnhalle und dem Sport- und Bolzplatz am Dorfteich zu gelangen. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung des Büros Zacharias Verkehrsplanungen wurden aus den o.g. Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wie o.b. Hinweise zur Gestaltung der Anbindung des Marktes abgeleitet (u.a. Erforderlichkeit Linksabbiegehilfe/Linksabbiegestreifen, Querungshilfe für Radfahrer/ Fußgänger). Bezogen auf den fußläufigen Verkehr wurde dabei im Ergebnis festgestellt, dass Fußgänger zum Markt den Steinweg queren müssen. Querungsanlagen jedoch gemäß der Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) bei den zu erwartenden Verkehrsmengen nicht erforderlich sind.²⁶ Dies umfasst in diesem Fall auch die Querung des Steinweges um zu den südlich des Steinweges im Bereich Dorfteich befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen zu gelangen, da die Beurteilung</p>	<p>H</p> <p>V</p>
--	---	--	---------------------------------

²⁶ Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, Hannover, Mai 2016, S. 3 und 12

	<p>Außerdem müssten alle Fußgänger wegen des auf der Marktseite fehlenden Fußweges bei jedem Einkauf den Steinweg und damit eine gefährlich befahrene Straße mindestens zweimal überschreiten. Besonderes arg würde es Kunden treffen, die vom Burgsteller Weg kommen. Weil auf der Friedhofsseite kein Fußweg angelegt ist, müssten sie für einen Marktbesuch zunächst den Steinweg, dann die Straße Am Dorfteich und sofort wieder den Steinweg und damit den gefährlichen Kreuzungsbereich gleich an drei Stellen überqueren.</p> <p>Schon aus den vorgenannten Gründen halten wir den für den Markt vorgesehenen Standort für wenig geeignet.</p> <p>2. Am unmittelbaren nordöstlichen Rand des vorgesehenen Marktgrundstücks stehen an dem dortigen Wiesenzufahrtsweg sehr alte, das Ortsbild prägende Eichen. Uns ist zu Ohren gekommen, dass sich dort Fledermäuse angesiedelt haben und die Eichen auch aus diesem Grund schützenswert sind. Ferner haben wir gehört, dass vom Architekten der Erhalt der Eichenallee geplant sei und sich auch die örtliche Politik dafür einsetzt.</p>	<p>des Erfordernisses einer entsprechenden Querungshilfe für Fußgänger auf der Grundlage der mit dem Markt zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen erfolgte und somit unabhängig von dem jeweiligen Ziel allein auf die Querung des Steinweges abzielt.</p> <p>Die Anregung zur fußläufigen Anbindung des Plangebietes an den Burgsteller Weg wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. Im Osten des Plangebietes wird, ausgehend vom Einmündungsbereich des Burgsteller Weges in den Steinweg ein Fußweg im Bereich der bislang festgesetzten privaten Grünfläche in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Über den Fußweg kann eine direkte fußläufige Anbindung der nördlich anschließenden Wohnsiedlungsbereiche geschaffen werden, ohne das die mehrfache Querung der angrenzenden Straßen (Burgsteller Weg, Steinweg, Am Dorfteich) erforderlich wird.</p> <p>Es wird auf die v.g. Ausführungen verwiesen. Die Verträglichkeit der Verlagerung des Marktstandortes an den Steinweg wurde gutachterlich nachgewiesen.</p> <p>Zu 2.: Der Hinweis auf den am nordöstlichen Plangebietsrand bestehenden alten Eichenbestand wird zur Kenntnis genommen. Die hohe naturschutzfachliche Bedeutung dieses Eichenbestandes u.a. auch für Fledermäuse und Brutvögel wird seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. erkannt. Durch das Büro Abia wurde daher ein Gutachten zur Biotoptypenkartierung und faunistischen Grundlagenuntersuchung erarbeitet. Das Gutachten gibt in Bezug auf den Eichenbestand folgendes an:</p> <p>„Flora, Biotoptypen und Baumbestand <i>Eine hohe Bedeutung für den Naturschutz erreicht das naturnahe Eichengehölz am nordöstlichen Rand des untersuchten Gebietes. Es handelt sich um teils sehr alte, das Dorfbild mit prägende Bäume, die auf jeden Fall erhalten werden sollten. Aufgrund des langen Entwicklungszeitraums sind solche Gehölze kaum bzw. nur nach sehr langer Zeit wieder</i></p>	<p>B U</p> <p>V</p>
--	--	---	--

regenerierbar (vgl. DRACHENFELS 2012). Zudem ergibt sich eine hohe Schutzwürdigkeit auch in Hinsicht auf die untersuchten Faunagruppen (s.u.).

Die anderen vorhandenen Biotoptypen (mit Ausnahme der versiegelten Straßenfläche) besitzen eine allgemeine naturschutzfachliche Bedeutung. Die überplanten Bereiche sind mit ihrer Biotopwertigkeit gemäß Tabelle 4-1 in die Eingriffsbilanzierung einzustellen.

Gefährdete oder gesetzlich geschützte Pflanzenarten wurden im Bereich des beplanten Grundstücks nicht nachgewiesen.

Brutvögel

Das untersuchte Gebiet weist ein Artenspektrum an Brutvögeln auf, wie es in gehölzreichen, ländlich geprägten Siedlungen allgemein zu erwarten ist. Aufgrund der Kleinheit des Gebietes brüten allerdings nur relativ wenige Arten im Gebiet selbst. Hervorzuheben ist das Brutvorkommen des gefährdeten Stares, umso mehr als es sich um einen natürlichen Brutplatz in einer Baumhöhle handelt.

Für die Avifauna von höherer Bedeutung ist dabei lediglich der Gehölzbereich auf der nordöstlichen Böschung. Das Grünland wird nur von wenigen Vögeln zur Nahrungssuche aufgesucht, so dass es nur geringe Bedeutung für die Avifauna besitzt.

Für eine Bewertung gemäß dem Verfahren der Staatlichen Vogelschutzwarte im NLWKN (BEHM & KRÜGER 2013) ist das Gebiet zu klein.

Fledermäuse

Als Nahrungshabitat vor allem der Zwergfledermaus, aber auch weiterer Fledermausarten ist das Alteichengehölz auf der nordöstlichen Böschung von Bedeutung. Eine Bedeutung als Quartiergebiet wurde nicht festgestellt. Die in der Alteiche Nr. 10 vorhandene Buntspechthöhle könnte allerdings in der Zukunft als Quartierplatz genutzt werden.

Holz bewohnende Käferarten

Die stärkste Eiche (Baum Nr. 10) kommt aufgrund der vorhandenen Höhle als potenzieller Lebensraum des Eremiten (Osmoderma eremita) infrage.²⁷

Die naturschutzfachliche Bedeutung der nordöstlich vorhandenen Gehölze wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht verkannt. Im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 wird die v.g. Alteiche (Nr. 10 im Gutachten) entsprechend aufgrund ihrer hohen Bedeutung zum Erhalt festgesetzt. Auch die weiteren Gehölze sollen im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen in diesem Bereich ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen. Zum Schutz der Gehölze wurden bereits zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 enthalten. Eine darüberhinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind gemäß Festsetzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist auf der Fläche als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Hinweis auf die Quartiernutzung des Eichenbestandes durch Fledermäuse wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise auf mögliche Fledermausvorkommen sind bei den weiteren durchgeführten Untersuchungen bereits entsprechend berücksichtigt worden. Im Gutachten wird hierzu folgendes

²⁷ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 14

ausgeführt:

„Vom Fledermauskundler A. BENK, der in der Nacht vom 02. auf den 03.10.2016 im Gebiet Fledermausrufe aufnahm, stammte ein Hinweis auf ein mögliches Quartier in der eben genannten Alteiche. Dies ist anhand der dazu zur Verfügung gestellten Informationen allerdings nicht verifizierbar. Die abgebildete Rufaufnahme ist weder mit hinreichender Sicherheit einer Fledermaus zuzuordnen, noch einem bestimmten Ruftyp. Bei der abgebildeten Grafik der Fledermausaktivität fällt zudem auf, dass der Peak der Aktivität nach 20:00 liegt, d.h. nach dem Zeitpunkt, an dem ein Ausflug eigentlich zu erwarten wäre (Sonnenuntergang am 02.10. kurz vor 19:00). Es kann sich demnach auch um ein bzw. mehrere in dem Bereich jagende Tiere handeln. Eine Quartiernutzung konnte weder bei einer wenig später (05.10.2016) durchgeführten regulären Kontrolle noch bei einer aufgrund des Schreibens von Herrn BENK Ende Oktober durchgeführten Nachkontrolle festgestellt werden. Ein in der Nacht vom 25. auf den 26.10.2016 unter der Alteiche platziertes, automatisches Aufzeichnungssystem erbrachte weder Aufnahmen von Sozialrufen noch andere Hinweise auf eine Quartiernutzung.

Um eine endgültige Klärung des Sachverhalts durchzuführen, wurde am 20.12.2016 eine vertiefende Untersuchung mehrerer fraglicher Bäume durchgeführt. Dabei wurden durch das Büro plan Natura die o.g. Alteiche sowie zwei weitere Alteichen (Bäume Nr. 9, 10, 15) bestiegen, um auch die Kronenbereiche auf potenzielle Quartierplätze abzusuchen. Dabei wurde lediglich die oben genannte und bereits bekannte Buntspechthöhle als potenzielles Fledermausquartier identifiziert. Diese wurde mittels Videoendoskop untersucht. Innerhalb der Höhle befanden sich dichte Spinnweben. Spuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hindeuten würden, wurden nicht gefunden. Bei der Alteiche Nr. 11 konnte bereits durch die vom Boden erfolgte Sichtprüfung ein Vorhandensein von Quartieren ausgeschlossen werden, so dass hier ein Besteigen nicht erforderlich war (TILLMANN 2016). Zusätzlich wurden auch weitere, junge Bäume des Baumbestands noch einmal vom Boden aus,

teilweise unter Zuhilfenahme einer Leiter abgesucht, u.a. die Bäume 6, 8 und 12. Potenzielle Quartierplätze fanden sich in diesen Bäumen, die aufgrund ihres geringen Alters von vornherein kaum als Quartierbaum infrage kommen, nicht.

Damit ergibt sich das Fazit, dass aktuelle Fledermausquartiere im untersuchten Gebiet nicht vorhanden sind. Die einzige als Quartier potenziell geeignete Struktur bietet die Buntspechthöhle in der Alteiche Nr. 10. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist aber eine längere Nutzung als Quartier zumindest für das Jahr 2016 auszuschließen. Insbesondere kommt eine Nutzung als Wochenstube oder Winterquartier aufgrund der o.g. Beobachtungen nicht infrage. Allenfalls käme eine temporäre Nutzung als Zwischenquartier von einzelnen Fledermäusen infrage. Es sei aber betont, dass auch hierfür wie oben beschrieben keine belastbaren Anhaltspunkte vorliegen.²⁸

Auf der Grundlage der o.g. Ergebnisse der Untersuchung auf Fledermausvorkommen, kann eine Beeinträchtigung eines Fledermausquartiers durch die Planung ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wurde in dem Gutachten zusammenfassend festgestellt:

„Der Baumbestand auf dem beplanten Grundstück wird im Rahmen der Planung teilweise erhalten. Dies gilt insbesondere für die naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Alteichen. Die im Bereich der privaten Grünfläche stockende, gemäß Planung zum Erhalt festgesetzte Alteiche beherbergt nachgewiesene (Star) sowie potenzielle (Fledermäuse, Eremit) Lebensstätten von artenschutzrechtlich relevanten Arten. Die zu fällenden Bäume und Gebüsche weisen dagegen aufgrund ihres noch jungen Alters keine Höhlen oder andere potenzielle Lebensstätten auf, die unter den Schutz von § 44 Abs. 1 BNatSchG fallen.

Artenschutzrechtlich veranlasste CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eine Fällung von Bäumen ist ausschließlich in der

²⁸ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 12f.

	<p>Das Grundstück liegt in einer tiefen Senke und müsste, wie wir erfahren haben, für die Marktbebauung zur Angleichung an das Straßenniveau erheblich aufgefüllt werden. Wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass das für den von allen Seiten wünschenswerten Erhalt der Eichen nicht unbedenklich ist. Auch auf unserem Grundstück steht dicht an der Grenze zur Straße Am Dorfteich eine alte Eiche. Als wir vor etwa 20 Jahren gebaut haben, gab es damit erhebliche Probleme. Wir hatten den zum späteren Verfüllen der Außenschächte erforderlichen Sandaushub wegen der beschränkten Platzverhältnisse auf unserem Grundstück vorübergehend und nur zu höchstens einem Drittel im Kronen- und Wurzelbereich gelagert. Ihr Tiefbauamt hat uns unter Androhung eines erheblichen Bußgeldes gezwungen, die Aufschüttung kurzfristig zu beseitigen, obwohl das nach wenigen Wochen ohnehin geschehen wäre. So aber mussten wir</p>	<p><i>Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. vorzunehmen. Wenn sich eine spätere Fällung von Bäumen im Bereich der privaten Grünfläche nicht vermeiden lässt, wird aus Vorsorgegesichtspunkten heraus eine weitere Detailuntersuchung empfohlen.²⁹</i></p> <p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden damit nicht berührt, sofern die Bauzeitenregelung berücksichtigt wird. Diese wird wie folgt in die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 aufgenommen:</p> <p>Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p><i>Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn ein fachlich qualifizierter Biologe (Ornithologe/ Fachmann für Fledermäuse) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten oder Fledermausquartiere (mehr) im Wirkbereich des Eingriffs vorhanden sind.</i></p> <p>Der an der nordöstlichen Plangebietsgrenze befindliche größte Baum (Alteiche) wurde, wie in der Stellungnahme angemerkt, im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 bereits zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus wurde in Abstimmung mit der Abteilung Planung und Bauordnung, Frau Gambig, eine 5 x 5 m große Fläche im Wurzelbereich im Bereich der festgesetzten Grünfläche berücksichtigt, sodass davon auszugehen ist, dass der Baum auch langfristig erhalten werden kann. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens ist die Anfüllung des Grundstückes auf Straßenniveau vorgesehen. Dabei wird im Bereich der festgesetzten Grünfläche und der darin zu erhaltenden Bäume darauf geachtet, dass diese ausreichend geschützt werden, um Beeinträchtigungen durch zusätzliche Bodenauffüllungen im Wurzel- und Stammbereich der Bäume zu vermeiden. Es handelt</p>	<p>V H</p>
--	---	--	----------------

²⁹ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 17

	<p>einige Arbeiten am Bau vorziehen bzw. Zwischenlösungen finden, die uns erhebliche und sehr ärgerliche Kosten verursacht haben. Das Vorgehen hat Ihr Tiefbauamt damals damit begründet, dass „Bodenablagerungen im Wurzelbereich“ untersagt wären und „alte Eichen außerdem empfindlich schon bei Aufschüttungen im Dezimeterbereich reagieren“ würden. Zudem würde die Überschüttung des „Wurzelbereiches die Vitalität des Baumes in erheblichem Maße“ gefährden. Den damaligen Schriftwechsel legen wir in Kopie diesem Schreiben bei. Wir erwarten, dass Sie sich bei der Umsetzung des von allen Seiten gewünschten Erhalts der im öffentlichen Bereich stehenden und von Fledermäusen besiedelten alten Eichen auch die früheren Vorgaben Ihres Hauses im geschilderten Fall zu Eigen machen. Dabei bitten wir zu berücksichtigen, dass hier anders als damals die Überschüttung der ins Marktgrundstück ragenden Eichenwurzeln nicht nur kurzfristig, sondern von Dauer wäre und deshalb eine Schädigung der schützenswerten Eichen vorgezeichnet sein würde.</p> <p>Anlagen zur Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schreiben der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 08.03.1995 an die Eheleute [REDACTED] - Schreiben von [REDACTED] vom 04.03.1995 an die Stadt Neustadt a. Rbge. - Schreiben der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 27.02.1995 an die Eheleute [REDACTED] 	<p>sich hierbei jedoch um einen Belang der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplanung und nicht der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes. Entsprechende Abstimmungen mit der Stadt werden diesbezüglich vorab getroffen.</p> <p>Die Hinweise zu den Schreiben und den darin getroffenen Forderungen der Stadt im Rahmen privater Baumaßnahmen auf dem Grundstück des Einwanderhebers werden in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Die Schreiben stammen aus dem Jahr 1995 und nehmen Bezug auf die im Rahmen der Baugenehmigung erteilten Auflagen zum Schutz der auf dem Baugrundstück bestehenden Eiche. Grundlage der Auflagen war u.a. die für den Ortsteil Bordenau zu dem Zeitpunkt gültige Baumschutzsatzung. Hierzu sei darauf hingewiesen, dass die Baumschutzsatzung inzwischen aufgehoben wurde und für die hier in Rede stehende Bauleitplanung somit keine Verbindlichkeit entfaltet. Eine Beurteilung der seinerzeit erfolgten Auflagen der Baugenehmigung ist auch nicht Gegenstand des hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens. Darüber hinaus wird auf die o.g. Ausführungen zum Schutz des Eichenbestandes verwiesen.</p>	Z
6.	<p>Stellungnahme Anlieger Steinweg Datum: 22.11.2016</p> <p>Der geplante Standort ist ungeeignet, da die Ansiedlung die Gesundheit der Anwohner gefährdet.</p> <p>Das Gebiet ist als reine Wohnbaufläche geplant. Die geplante Ansiedlung eines Nahversorgers am Steinweg mit zusätzlichen 1.000 prognostizierten Verkehrsbewegungen pro Tag gefährdet die Gesundheit der Anwohner durch eine Zunahme an Lärm und Feinstaubbelastung. Bereits jetzt wird die Straße als beliebte</p>	<p>Der Hinweis, dass die Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes die Gesundheit der Anwohner am Steinweg gefährdet, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für den Bereich beidseits des Steinweges Wohnbauflächen darstellt sowie den Festsetzungen Allgemeiner Wohngebiete gem. § 4 BauNVO in den umgebend</p>	Z

<p>Abkürzung für Kraftfahrzeuge und durch den landwirtschaftlichen Verkehr sehr stark frequentiert. Wir Anwohner kennen die Situation. Geschwindigkeitsüberschreitungen mit teilweise extremem Tempo, riskante Überholmanöver und bedrängte Radfahrer gehören zum Alltag auf dieser 30 km Straße. Die Ergebnisse der von der Stadt Neustadt durchgeführten Seitenradarmessung werden der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht und den politischen Entscheidungsträgern vorenthalten. Die Lärmbelästigung durch verkehrswidriges zu schnelles Fahren, wartende und beschleunigende Fahrzeuge ist bereits unter normalen Gegebenheiten belastend. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine dauerhafte Zunahme des Verkehrs durch die Ansiedlung eines Nahversorgers in dem skizzierten Umfang nicht hinnehmbar.</p>	<p>rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 951, 957 und 959 hat sich der Bereich in der Umgebung des Plangebietes als Wohngebiet entwickelt. Hierzu sei jedoch darauf hingewiesen, dass der Nahversorgungsmarkt mit einer Größe bis max. 800 m² auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes als ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden gem. § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig wäre. Es handelt sich somit nicht um eine grundsätzlich für Wohnsiedlungsbereiche gebietsfremde Nutzung.</p> <p>Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der auf der Basis einer aktuellen Verkehrszählung und entsprechender Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum und für die geplante Einzelhandelsnutzung abgeschätzt wurde. Demnach liegt die aktuelle werktägliche Belastung des Steinweges bei rd. 2.650 Kfz/24h. Als Prognose wurde ein Anstieg der Verkehrsmenge von 5% berücksichtigt. Bezogen auf den geplanten Einzelhandelsbetrieb wird aufgrund der geplanten Größe mit rd. 505 Kfz Zu- und Abfahrten pro Tag gerechnet, wobei es sich hierbei nicht bei allen Fahrten um reine Neuverkehre handelt. Bei einem Anteil von rd. 30% der Fahrten wird von einer Verknüpfung mehrerer Fahrtzwecke ausgegangen, z.B. der Einkauf auf dem Rückweg von der Arbeit, wobei dieser in die Leistungsfähigkeitsberechnung des Steinweges nicht eingeflossen ist. Es wurde ferner die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt. Auf der Grundlage der v.g. Ausgangswerte wurde im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass bauliche Veränderungen des Steinweges aufgrund der Ansiedlung des Marktes nicht erforderlich werden.</p> <p>Auf der Grundlage der o.g. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurden durch das Planungsbüro</p>	<p>V</p> <p>V</p>
---	--	-------------------

Lauterbach, Hameln, die zu erwartenden Verkehrslärmemissionen untersucht³⁰. Dabei sind gem. TA Lärm Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich zu vermindern, wenn sie rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht werden, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehrs erfolgt und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die geplanten Nutzungen Erhöhungen der Beurteilungspegel aus Verkehrsgeräuschen tags von 0,4 – 0,6 und nachts von 0,1 – 0,2 dB(A) zu erwarten sind. Damit tritt eine wesentliche Änderung im schalltechnischen Sinn (+ 3 dB(A)) nicht ein. Weiterer Handlungsbedarf in Bezug auf Maßnahmen zum Schallschutz besteht nicht.

Seit 1. Januar 2005 gelten die seitens der Europäischen Union festgelegten Feinstaubgrenzwerte. Im Jahresmittel darf der Feinstaubwert $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ nicht mehr überschreiten, im Tagesmittel gilt ein Grenzwert von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dieser Tagesmittelwert darf nicht häufiger als 35mal im Jahr überschritten werden. Ob diese Grenzwerte eingehalten werden, wird vom Land Niedersachsen mit Hilfe von Luftgütemessstationen überwacht. Bei einer Überschreitung der o.g. Grenzwerte sind seitens der jeweiligen Kreise/Regionen bzw. Städte/Gemeinden entsprechende Aktionspläne aufzustellen, über die die Einhaltung der Grenzwerte sichergestellt werden soll. Bezogen auf die Feinstaubwerte für den Bereich Bordenau wird davon ausgegangen, dass diese unterhalb der o.g. Feinstaubgrenzwerte liegen. Mit der o.g. – jedoch im Verhältnis geringfügigen - Zunahme der Verkehrsmenge auf dem Steinweg werden die örtlichen Feinstaubwerte voraussichtlich geringfügig erhöht, es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Erhöhung nicht zu einer derart erheblichen Überschreitung der Grenzwerte führen wird, die eine Unzulässigkeit des Vorhabens begründen.

Z

³⁰ Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016

Der Hinweis, dass im Bereich des Steinweges die vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h regelmäßig erheblich überschritten wird, wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Es sei jedoch, mit Bezug auf die o.g. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, darauf hingewiesen, dass die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und damit verbunden die geplante Realisierung des Einzelhandelsstandortes nicht mit einer Verschlechterung der Verkehrsabläufe auf dem Steinweg einhergeht. Eine erhöhte Unfallgefahr für Kinder aufgrund überhöhter Geschwindigkeiten wird dabei nicht verkannt, jedoch kann auf Ebene der Bauleitplanung diesbezüglich keine Lösung herbeigeführt werden, da es sich nicht um einen Belang der Flächennutzungsplanänderung handelt. Vielmehr handelt es sich bei der Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit um ein Vergehen gegen die Straßenverkehrsordnung. Gleiches gilt für riskante Überholmanöver und das Bedrängen von Radfahrern.

H

Der Hinweis, dass die Ergebnisse der von der Stadt Neustadt durchgeführten Seitenradarmessung der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht und den politischen Entscheidungsträgern vorenthalten werden, wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um einen Belang der hier in Rede stehenden vorbereitenden Bauleitplanung. Entsprechende Nachfragen sind an die zuständigen Stellen der Stadt Neustadt a. Rbge. zu richten. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Sitzung des Ortsrates Bordenau am 07. Februar 2017 seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. die Ergebnisse der Seitenradarmessung vorgestellt wurden und der interessierten Öffentlichkeit somit zugänglich gemacht wurden.

H

Die Auswirkungen des Vorhabens an dem geplanten Standort am Steinweg wurden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, vorab gutachterlich untersucht. Eine Verträglichkeit wurde nachgewiesen und ist aus den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

<p>7.</p>	<p>Stellungnahme Anlieger Steinweg Datum: 16.11.2016</p> <p>Bezüglich des Neubaus des NPs im Steinweg habe ich ein Anliegen welches mir sehr am Herzen liegt. Meine Familie (wir haben zwei Kleinkinder) wohnt im Steinweg ■■■ zwischen der Bordenauer Straße und dem geplanten Neubau. Rings um uns herum wohnen viele Familien mit kleinen Kindern. Der Steinweg ist mit der Aufbringung des Fahrradstreifens auf der Straße ohnehin zu einer Rennstrecke mutiert (Die Autos fahren hier teilweise mit 80 km/h in der 30er Zone). Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch den neuen NP wird die Unfallgefahr für die Kinder noch erhöhen!</p> <p>Ich bitte bei der Planung eine Veränderung der Verkehrsführung im Steinweg zu berücksichtigen: z.B. die Abschaffung des Fahrradstreifens auf der Straße zugunsten des Parkens von Autos auf beiden Straßenseiten – das reguliert die Geschwindigkeit der Autofahrer automatisch.</p>	<p>Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der auf der Basis einer aktuellen Verkehrszählung und entsprechender Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum und für die geplante Einzelhandelsnutzung abgeschätzt wurde. Demnach liegt die aktuelle werktägliche Belastung des Steinweges bei rd. 2.650 Kfz/24h. Als Prognose wurde ein Anstieg der Verkehrsmenge von 5% berücksichtigt. Bezogen auf den geplanten Einzelhandelsbetrieb wird aufgrund der geplanten Größe mit rd. 505 Kfz Zu- und Abfahrten pro Tag gerechnet, wobei es sich hierbei nicht bei allen Fahrten um reine Neuverkehre handelt. Bei einem Anteil von rd. 30% der Fahrten wird von einer Verknüpfung mehrerer Fahrtzwecke ausgegangen, z.B. der Einkauf auf dem Rückweg von der Arbeit, wobei dieser in die Leistungsfähigkeitsberechnung des Steinweges nicht eingeflossen ist. Es wurde ferner die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt. Auf der Grundlage der v.g. Ausgangswerte wurde im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass bauliche Veränderungen des Steinweges aufgrund der Ansiedlung des Marktes nicht erforderlich werden.</p> <p>Der Hinweis, dass im Bereich des Steinweges die vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, vor allem nach Aufbringung des Fahrradstreifens regelmäßig erheblich überschritten wird, wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Es sei jedoch, mit Bezug auf die o.g. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, darauf hingewiesen, dass die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und damit verbunden die geplante Realisierung des Einzelhandelsstandortes nicht mit einer Verschlechterung der Verkehrsabläufe auf dem Steinweg einhergeht. Eine erhöhte Unfallgefahr für Kinder aufgrund überhöhter Geschwindigkeiten</p>	<p>V</p> <p>H</p>
-----------	---	---	-------------------

		<p>wird dabei nicht verkannt, jedoch kann auf Ebene der Bauleitplanung diesbezüglich keine Lösung herbeigeführt werden, da es sich nicht um einen Belang der Flächennutzungsplanänderung handelt. Vielmehr handelt es sich bei der Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit um ein Vergehen gegen die Straßenverkehrsordnung. Die Anregung einer geänderten Verkehrsführung für den Steinweg wird daher zwar zur Kenntnis genommen, kann jedoch nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.</p>	
<p>8.</p>	<p>OStR. a.D. A. Benk (Fledermauskundler) Datum: 05.10.2016</p> <p>Die Fa. Edeka plant in der Gemarkung Bordenau Flurstück 34, Flur 2 (Grünfläche) zwischen Steinweg Nr. 53 und dem Friedhof einen Supermarkt. Längs des Friedhofs befindet sich eine ca. 50 m lange Eichenallee mit Landwirtschaftsweg zu einer Weide mit Rindern.</p> <p>In der Nacht vom 02./03.10.2016 hatte ich Gelegenheit das Fledermausvorkommen in diesem Bereich zu dokumentieren. In der Ausflugsphase wurden festgestellt:</p> <p>Großer Abendsegler <i>Nyctalus noctula</i> Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i> Fransenfledermaus <i>Myotis nattererii</i> (siehe Abb.1) Bartfledermaus <i>Bartflm. spec.</i> (siehe Abb.1) Fledermaus-Sozialrufe (siehe Abb.2)</p> <p>Die Hauptaktivität während der Nacht erfolgte durch Flm.-Arten der Gattung <i>Myotis</i>, insbes. durch <i>Bartflm. spec. Myotis mystacinus/brandtii/alcaethoe</i> (Abb.1) ; auch die langen fc-Soziallaute (Abb.2) sind typisch für die Gattung <i>Myotis</i>.</p> <p>Die Flm.-Rufe kamen aus einer mehrhundertjährigen Alteiche mit einem Buntspechtloch. Ein Ausflug konnte nicht beobachtet werden, allerdings sind weitere Quartiere wegen der Belaubung in nicht einsehbaren Baumabschnitten zu vermuten.</p> <p>Auch im Sommer -in den Morgenstunden- sind hier Flm. in großer Zahl beobachtet, was auf ein Wochenstuben-Quartier von Flm.</p>	<p>Die Ergebnisse der Fledermauserhebungen des Herrn Benk und die darin getroffenen Hinweise auf eine mögliche Fledermaus-Wochenstube bzw. ein Ganzjahresquartier werden zur Kenntnis genommen. Das Schreiben und die darin beschriebenen Erkenntnisse wurden der Stadt Neustadt a. Rbge. vorgelegt und an das für die faunistischen Untersuchungen zuständige Büro Abia weitergeleitet. Die Hinweise von Herrn Benk sind bei den weiteren durchgeführten Untersuchungen entsprechend berücksichtigt worden. Im Gutachten wird hierzu folgendes ausgeführt:</p> <p><i>„Vom Fledermauskundler A. BENK, der in der Nacht vom 02. auf den 03.10.2016 im Gebiet Fledermausrufe aufnahm, stammte ein Hinweis auf ein mögliches Quartier in der eben genannten Alteiche. Dies ist anhand der dazu zur Verfügung gestellten Informationen allerdings nicht verifizierbar. Die abgebildete Rufaufnahme ist weder mit hinreichender Sicherheit einer Fledermaus zuzuordnen, noch einem bestimmten Ruftyp. Bei der abgebildeten Grafik der Fledermausaktivität fällt zudem auf, dass der Peak der Aktivität nach 20:00 liegt, d.h. nach dem Zeitpunkt, an dem ein Ausflug eigentlich zu erwarten wäre (Sonnenuntergang am 02.10. kurz vor 19:00). Es kann sich demnach auch um ein bzw. mehrere in dem Bereich jagende Tiere handeln. Eine Quartiernutzung konnte weder bei einer wenig später (05.10.2016) durchgeführten regulären Kontrolle</i></p>	<p>V</p>

schließen lässt; während jetzt zur Zugzeit von Fledermäusen auch mehrere Flm.-Arten vergesellschaftet sein können, könnte das Quartier auch ganzjährig genutzt sein. Weitere Baumhöhlen sind erst nach dem Laubfall Ende Okt./Anfang Dez. nachzuweisen.

noch bei einer aufgrund des Schreibens von Herrn BENK Ende Oktober durchgeführten Nachkontrolle festgestellt werden. Ein in der Nacht vom 25. auf den 26.10.2016 unter der Alteiche platziertes, automatisches Aufzeichnungssystem erbrachte weder Aufnahmen von Sozialrufen noch andere Hinweise auf eine Quartiernutzung.

Um eine endgültige Klärung des Sachverhalts durchzuführen, wurde am 20.12.2016 eine vertiefende Untersuchung mehrerer fraglicher Bäume durchgeführt. Dabei wurden durch das Büro plan Natura die o.g. Alteiche sowie zwei weitere Alteichen (Bäume Nr. 9, 10, 15) bestiegen, um auch die Kronenbereiche auf potenzielle Quartierplätze abzusuchen. Dabei wurde lediglich die oben genannte und bereits bekannte Buntspechthöhle als potenzielles Fledermausquartier identifiziert. Diese wurde mittels Videoendoskop untersucht. Innerhalb der Höhle befanden sich dichte Spinnweben. Spuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hindeuten würden, wurden nicht gefunden. Bei der Alteiche Nr. 11 konnte bereits durch die vom Boden erfolgte Sichtprüfung ein Vorhandensein von Quartieren ausgeschlossen werden, so dass hier ein Besteigen nicht erforderlich war (TILLMANN 2016). Zusätzlich wurden auch weitere, junge Bäume des Baumbestands noch einmal vom Boden aus, teilweise unter Zuhilfenahme einer Leiter abgesucht, u.a. die Bäume 6, 8 und 12. Potenzielle Quartierplätze fanden sich in diesen Bäumen, die aufgrund ihres geringen Alters von vornherein kaum als Quartierbaum infrage kommen, nicht.

Damit ergibt sich das Fazit, dass aktuelle Fledermausquartiere im untersuchten Gebiet nicht vorhanden sind. Die einzige als Quartier potenziell geeignete Struktur bietet die Buntspechthöhle in der Alteiche Nr. 10. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist aber eine längere Nutzung als Quartier zumindest für das Jahr 2016 auszuschließen. Insbesondere kommt eine Nutzung als Wochenstube oder Winterquartier aufgrund der o.g. Beobachtungen nicht infrage. Allenfalls käme eine temporäre Nutzung als Zwischenquartier von einzelnen Fledermäusen

	<p>Die Planungen der Fa. Edeka erfolgten schon seit Anfang des Jahres 2016 und sind weit fortgeschritten, sodass die einzelnen Alteichen inzwischen farbgekennzeichnet sind und zur Fällung anstehen. Ich bitte darum eindringlich, ein bedeutendes Fledermaus- Baumquartier mit Flm. zu sichern und ein Beseitigen der Alteichen zu untersagen. Für eine Ortsbesichtigung stehe ich jederzeit zur Verfügung.</p>	<p><i>infrage. Es sei aber betont, dass auch hierfür wie oben beschrieben keine belastbaren Anhaltspunkte vorliegen.</i>³¹</p> <p>Auf der Grundlage der o.g. Ergebnisse der Untersuchung auf Fledermausvorkommen, kann eine Beeinträchtigung einer Fledermaus-Wochenstube bzw. eines Ganzjahresquartiers durch die Planung ausgeschlossen werden.</p> <p>Entgegen der Annahme von Herrn Benk sind die im Änderungsbereich gekennzeichneten Alteichen nicht zur Fällung vorgesehen. Die naturschutzfachliche Bedeutung der nordöstlich vorhandenen Gehölze wird seitens der Stadt Neustadt a. Rbge und des Investors nicht verkannt. Neben der im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 zum Erhalt festgesetzten Alteiche sollen auch die weiteren Gehölze im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen in diesem Bereich ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen. Zum Schutz der Gehölze wurden bereits zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 enthalten. Eine darüberhinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind gemäß Festsetzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist auf der Fläche als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Herr Benk für eine</p>	<p>Z V</p>
--	---	--	-----------------------

³¹ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 12f.

**Bordenau: Fledermausrufe in der Nacht
vom 02.10./3.10.2016 aus einer Alteiche (Eichenallee)**

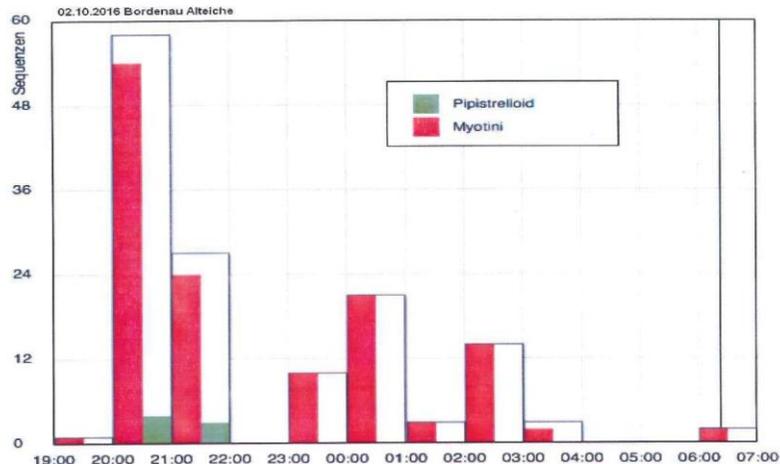


Abb.1 Nächtliche Fledermausrufe aus Alteiche (Bordenau am 02./03.10.2016).
(Aufn. mit batcorder 3.1 (ecoObs), autom. Artanalyse mit bcAdmin 3 Pro und batIdent)

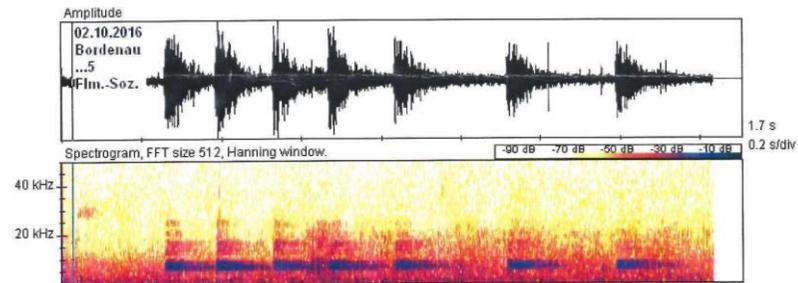


Abb.2 Abendliche Fledermaus-Sozialrufe aus Alteiche (Bordenau am 02./03.10.2016) während der Ausflugszeit. Aufnahme mit batdetector D1000X (Pettersson), Analyse mit batsound 2.1.

Ortsbesichtigung jederzeit zur Verfügung steht.

9. Stellungnahme Anlieger Steinweg
Datum: 23.11.2016

Ich, [REDACTED], bin Anliegerin des Steinweg in Bordenau und Grundstückseigentümerin mit Anschrift: Steinweg [REDACTED], 31535

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Einwände gegen die Aufstellung der 38. Änderung des FNP's sowie des parallel in

<p>Neustadt und erhebe Einwände gegen des o.g. Bauvorhaben und Änderung des <u>38. FNP</u>.</p> <p>Mit dem Bau des Nahversorgungsmarktes wird die Wohnqualität im Steinweg aus meiner Sicht erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Zum einen durch enorme Lärmbelästigung aufgrund des zu erwartenden - und aus Sicht des Marktbetreibers natürlich auch erhofften und errechneten Kundenzulaufs - erhöhten Verkehrsaufkommens privater Kraftfahrzeuge sowie Lebensmittel anliefernder LKW'S zu allen Tages- und Nachtzeiten. Wie mir vom hiesigen NP-Marktpersonal bestätigt wurde, wird der NP-Markt bereits jetzt mindestens 1 mal täglich zur Warenauslieferung angefahren, auch in den sehr frühen Morgenstunden.</p> <p>Da der neue NP-Markt Plus mit 800 qm viel größer und das Warensortiment erweitert wird, ist von ständigem Lieferverkehr mit Lärm und Störung der Nachtruhe auszugehen. Wie in der Ortsratsitzung vom Marktbetreiber suggeriert, dass LKW'S nur an einigen Tagen in der Woche Ware abliefern, entspricht aus meiner Sicht nicht der Wahrheit und ist auch völlig unrealistisch. Der Markt</p>	<p>Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, erhoben werden. Es wird auf die nachfolgende Abwägung der in der Stellungnahme angeführten Begründungen der Einwände verwiesen.</p> <p>Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wurden die möglichen, mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Beeinträchtigungen der Umgebung (u.a. Immissionen, Verkehr) untersucht. Die Ergebnisse sind in Form von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, berücksichtigt worden. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den umgebenden Nutzungen konnte entsprechend nachgewiesen werden. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an den Immissionsschutz auf das Empfinden des verständigen Durchschnittsmenschen abzustellen haben und nicht darauf, was subjektiv als Störung empfunden wird; besondere Empfindlichkeiten, gesundheitliche Indispositionen oder andere persönliche Eigenheiten haben außer Betracht zu bleiben (BVerwG Beschl. V. 5.10.2005).</p> <p>Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der auf der Basis einer aktuellen Verkehrszählung und entsprechender Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum und für die geplante Einzelhandelsnutzung abgeschätzt wurde. Demnach liegt die aktuelle werktägliche Belastung des Steinweges bei rd. 2.650 Kfz/24h. Als Prognose wurde ein Anstieg der Verkehrsmenge von 5% berücksichtigt. Bezogen auf den geplanten Einzelhandelsbetrieb wird aufgrund der geplanten Größe mit rd. 505 Kfz Zu- und Abfahrten pro Tag gerechnet, wobei es sich hierbei nicht bei allen Fahrten um reine Neuverkehre handelt. Bei einem Anteil von rd. 30% der Fahrten</p>	<p>Z</p> <p>V</p>
--	--	-------------------

<p>wurde den Bürgern ja als größer und schöner mit umfänglicherem Warensortiment als im jetzigem NP angepriesen. Der Betreiber wird sicher nicht 3 mal wöchentlich einen LKW mit den verschiedensten Waren für Bordenau beladen und ausliefern. Jedes Lebensmittel wird bekannterweise aus logistischer Sicht je nach Warengruppe ausgeliefert. Eine hohe Anzahl an LKW's wird den Steinweg befahren. Für die Anlieger bedeutet dies Lärm und Auswurf von Schadstoffen.</p>	<p>wird von einer Verknüpfung mehrerer Fahrtzwecke ausgegangen, z.B. der Einkauf auf dem Rückweg von der Arbeit, wobei dieser in die Leistungsfähigkeitsberechnung des Steinweges nicht eingeflossen ist. Es wurde ferner die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt. Auf der Grundlage der v.g. Ausgangswerte wurde im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass bauliche Veränderungen des Steinweges aufgrund der Ansiedlung des Marktes nicht erforderlich werden.</p> <p>Auch der bestehende Straßenaufbau ist sowohl für die zusätzlichen Kundenverkehre als auch für die Anlieferung per LKW ausgelegt.</p> <p>Die mit dem Vorhaben verbundenen Verkehrslärmemissionen wurden durch das Planungsbüro Lauterbach auf der Grundlage der o.b. Verkehrsmengen im Rahmen der Ausarbeitung des schalltechnischen Gutachtens untersucht. Gem. TA Lärm sind dabei Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich zu vermindern, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - sie rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht werden, - keine Vermischung mit dem übrigen Verkehrs erfolgt <u>und</u> - die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.³² <p>Aus den vorliegenden Rechenergebnissen des schalltechnischen Gutachtens geht hervor, dass durch die geplanten Nutzungen Erhöhungen der Beurteilungspegel aus Verkehrsgeräuschen tags von 0,4 – 0,6 und nachts von 0,1 – 0,2 dB(A) zu erwarten sind. Damit ist das oben zitierte 1. Kriterium nicht erfüllt, eine wesentliche Änderung im schalltechnischen Sinn tritt nicht ein. Insofern besteht im Rahmen der hier zu beurteilenden Maßnahme kein weiterer Handlungsbedarf.³³</p> <p>Aufgrund der o.b. nur geringfügigen Erhöhung des</p>
---	---

³² Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

³³ Vgl. Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

Verkehrslärms aufgrund der zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen wird davon ausgegangen, dass diese nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der bestehenden Lärmbelastung führen wird.

Darüber hinaus wurde auch der mit dem Betrieb des Marktes verbundene anlagenbezogene Gewerbelärm schalltechnisch beurteilt. Dabei wurden neben den Fahrzeugbewegungen auf den Stellplatzflächen u.a. auch die mit der Anlieferung verbundenen LKW An- und Abfahrten berücksichtigt. Für die An- und Abfahrten der LKW wurden - gemäß Verkehrsuntersuchung – täglich 5 LKW in der Tageszeit (davon 1 LKW während der Ruhezeit) angesetzt. Dabei wurde für 1 LKW zusätzlich der Betrieb eines Kühlaggregates berücksichtigt (während der Ruhezeit, während der Fahrt und der Entladezeit). In vorangegangenen Rechenschritten wurden ebenfalls Berechnungen mit LKW-Bewegungen und Entladungen zur Nachtzeit (Nachtanlieferung) durchgeführt. Dieser Ansatz wurde wegen sonst auftretender Richtwertüberschreitungen nicht weiter verfolgt. Entsprechende Regelungen zum Ausschluss einer Nachtanlieferung werden über den Durchführungsvertrag getroffen und sind ebenfalls der Vorhabenbeschreibung zu entnehmen. Die Entladung der Lieferwagen für den Backshop erfolgt im Eingangsbereich, nicht innerhalb der Entladezone. Dieser Anlieferverkehr wird sich daher mit den Stellplatzbewegungen der Kunden vermischen und wurde somit nicht gesondert angesetzt.

Im Ergebnis wurde bezogen auf den Gewerbelärm einschl. Anlieferung festgestellt:

„Die Berechnungen wurden für alle schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich des geplanten SB-Discountmarktes durchgeführt. [...]

Tabelle 1: Anlagengeräusche

In der Tabelle 1 (des Gutachtens) werden die Ergebnisse zu den Immissionsberechnungen aufgeführt. Demnach betragen die Beurteilungspegel tags maximal 53 dB(A) (Steinweg 64).

Somit wird der Immissions-Richtwert Tag der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

In der lautesten Nachtstunde beträgt der maximale Beurteilungspegel 30 dB(A) (Steinweg 53), so dass der Richtwert Nacht für Allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird.

Tabelle 2: Maximalpegel

Die Ergebnisse zeigen, dass die berechneten Spitzenpegel tags unter den entsprechenden Richtwerten liegen.³⁴

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden. Die in der Berechnung bereits berücksichtigten Maßnahmen:

- Fahrgassen der Stellplatzanlage zu asphaltieren oder mit fassenlosem Pflaster auszuführen,
- lärmarme Einkaufswagen zu verwenden und
- die Beschränkungen der Betriebszeiten für die Stellplatzanlage und die LKW –Anlieferungen (keine Nachtanlieferungen, kein Türemschlagen durch den Marktbetrieb auf der südlichen Stellplatzfläche),

werden im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt. Die o.g. Ausführungen sind bereits in der Begründung zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes enthalten. Auf das Schallgutachten, welches bei der Stadt einsehbar ist, wird verwiesen.

Hinsichtlich des Auswurfs von Schadstoffen wird darauf hingewiesen, dass seit 1. Januar 2005 die seitens der Europäischen Union festgelegten Feinstaubgrenzwerte gelten. Im Jahresmittel darf der Feinstaubwert 40 µg/m³ nicht mehr überschreiten, im Tagesmittel gilt ein Grenzwert von 50 µg/m³. Dieser Tagesmittelwert darf nicht häufiger als 35mal im Jahr überschritten werden. Ob diese Grenzwerte eingehalten werden, wird vom Land Niedersachsen mit Hilfe von Luftgütemessstationen überwacht. Bei einer Überschreitung der

Z

³⁴ Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

	<p>Außerdem ist von Straßenschäden aufgrund des erhöhten Kraftfahrzeugaufkommens auszugehen.</p> <p>Wer trägt die Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen bzw. evtl. erforderlich werdender Straßenneubau?</p> <p>Ferner besteht - ohne verkehrsführende Maßnahmen wie Ampel oder Zebrastreifen - ein hohes Gefährdungspotential für Fußgänger - insbesondere auch Schulkinder und ältere Mitbürger - beim Queren des dortigen Kreuzungsbereichs und bei der geplanten Zuwegung zum Nahversorgungsmarkt. Im übrigen befindet sich der Bürgersteig am Steinweg in einem desolaten Zustand.</p>	<p>o.g. Grenzwerte sind seitens der jeweiligen Kreise/Regionen bzw. Städte/Gemeinden entsprechende Aktionspläne aufzustellen, über die die Einhaltung der Grenzwerte sichergestellt werden soll. Bezogen auf die Feinstaubwerte für den Bereich Bordenau wird davon ausgegangen, dass diese unterhalb der o.g. Feinstaubgrenzwerte liegen. Mit der o.g. – jedoch im Verhältnis geringfügigen - Zunahme der Verkehrsmenge auf dem Steinweg werden die örtlichen Feinstaubwerte voraussichtlich geringfügig erhöht, es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Erhöhung nicht zu einer derart erheblichen Überschreitung der Grenzwerte führen wird, die eine Unzulässigkeit des Vorhabens begründen.</p> <p>Es wird auf die o.g. Ausführungen der Verkehrsuntersuchung verwiesen. Grundsätzlich sei darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Steinweg um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche handelt, die grundsätzlich von der Öffentlichkeit befahren werden darf. Der Straßenausbau ist für eine entsprechende Belastung durch PKW und LKW ausgelegt, sodass bezogen auf das Vorhaben und die damit verbundenen Verkehrsmengen keine unmittelbare Verschlechterung der Straßenverhältnisse zu erwarten ist. Erforderliche Kosten für einen Straßenausbau/-neubau gehen zu Lasten der Stadt und der Anlieger, wobei hierbei zukünftig auch der Grundstückseigentümer der Flächen im Plangebiet an den Kosten beteiligt wird.</p> <p>Von der Errichtung einer Fußgängerrampel oder eines Zebrastreifens wird abgesehen. Im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“ des Büros Zacharias Verkehrsplanungen (Hannover, Mai 2016) wurden aus den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Hinweise zur Gestaltung der Anbindung abgeleitet (u.a. Erforderlichkeit Linksabbiegehilfe/Linksabbiegestreifen, Querungshilfe für Radfahrer/ Fußgänger). Bezogen auf den fußläufigen Verkehr wurde dabei im Ergebnis festgestellt, dass Fußgänger zum Markt den Steinweg queren müssen.</p>	<p>Z</p> <p>N</p>
--	---	--	---------------------------------

	<p>Aufgrund der aktuellen Sperrung der Bordenauer Str. wurde ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen im Steinweg gemessen. Von ähnlichem Verkehrsaufkommen ist mit dem Nahversorgungsmarkt im Steinweg auszugehen.</p>	<p>Querungsanlagen jedoch gemäß der Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) bei den zu erwartenden Verkehrsmengen nicht erforderlich sind.³⁵</p> <p>In der weiteren Planung wird jedoch eine fußläufige Anbindung des Plangebietes an den Burgsteller Weg berücksichtigt, um in diesem Bereich zusätzliche Straßenquerungen in Verbindung mit dem Lebensmittelmarkt zu vermeiden. Im Osten des Plangebietes wird hierzu, ausgehend vom Einmündungsbereich des Burgsteller Weges in den Steinweg ein Fußweg im Bereich der bislang festgesetzten privaten Grünfläche in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Über den Fußweg kann eine direkte fußläufige Anbindung der nördlich anschließenden Wohnsiedlungsbereiche geschaffen werden, ohne das die mehrfache Querung der angrenzenden Straßen (Burgsteller Weg, Steinweg, Am Dorfteich) erforderlich wird.</p> <p>Der Hinweis auf den desolaten Zustand des Bürgersteigs am Steinweg wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich jedoch hierbei nicht um einen Belang der Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Es wird die Auffassung geteilt, dass es aufgrund der Sanierung der Bordenauer Straße gegenwärtig zu einer merklichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Steinweg kommt. Dies ist der in Verbindung mit der Straßensanierung erfolgten Verkehrsumleitung geschuldet. Ferner wird nicht in Abrede gestellt, dass die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes am Steinweg zukünftig ebenfalls zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen wird. Es wird in diesem Zusammenhang auf die o.g. Ausführungen und Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung verwiesen. Die in der Stellungnahme vertretene Auffassung, dass es sich bei dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen um eine vergleichbare Mehrung handeln wird, wird jedoch nicht geteilt. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass sich die derzeit aufgrund der</p>	<p>B U</p> <p>H</p> <p>V Z</p>
--	---	---	---

³⁵ Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, Hannover, Mai 2016, S. 3 und 12

	<p>Aus eigener Erfahrung kann ich berichten, dass ein fußläufiger Straßenwechsel sehr hohe Aufmerksamkeit und Geduld erfordert, zumal sehr viele Verkehrsteilnehmer schneller als die vorgeschriebenen 30 km/h fahren.</p> <p>Nach meinem Kenntnisstand sind bei der Planung des Nahversorgungsmarktes keine Änderungen in der Verkehrsführung vorgesehen. Dies ist aus meiner Sicht unerlässlich.</p> <p>Der Steinweg befindet sich im ländlich strukturiertem Wohngebiet. Viele Einfamilienhäuser grenzen am Steinweg. In Richtung "alter Dorfkern" fahrend genieße ich immer den wunderschönen Blick auf die Leinewiese.</p> <p>Mit dem Bau eines Nahversorgungsmarktes wäre diese Aussicht und auch der dörfliche Charakter für alle Bürger unwiederbringlich zerstört. Leuchtreklame, Hochbau und Lärm gegen dörfliche Idylle mit erhaltenswerter Eichenallee!</p>	<p>Straßensanierung ergebenden Verkehrsmengen im Bereich Steinweg nach Abschluss der Straßensanierung auf die dann wieder freigegebenen Straßenabschnitte verteilen wird und sich das Verkehrsaufkommen im Bereich des Steinweges auch unter Berücksichtigung des mit dem Lebensmittelmarkt verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen entzerren wird.</p> <p>Der Hinweis, dass im Bereich des Steinweges die vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h regelmäßig überschritten wird, wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Es sei jedoch, mit Bezug auf die o.g. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, darauf hingewiesen, dass die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und damit verbunden die geplante Realisierung des Einzelhandelsstandortes nicht mit einer Verschlechterung der Verkehrsabläufe auf dem Steinweg einhergeht. Vielmehr handelt es sich bei der Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit um ein Vergehen gegen die Straßenverkehrsordnung.</p> <p>Die Auffassung, dass durch die mit der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Standortverlagerung des ortsansässigen Lebensmittelnahversorgers an den nordwestlichen Ortsrand eine nachhaltige Zerstörung des dörflichen Charakters einherginge, wird zurückgewiesen. Der dörfliche Charakter eines Ortes bzw. Stadtteiles definiert sich nicht über einzelne Grundstücke die bebaut oder unbebaut sind, vielmehr wird dieser durch das städtebauliche Gesamtbild eines Ortes, wobei hier vor allem mit Bezug auf den Zusatz „dörflich“ bestehende landwirtschaftliche Hofstellen hervorzuheben sind, definiert. Die Bebauung eines am Ortsrand gelegenen Grundstückes allein ist hier nicht ausschlaggebend für die Veränderung des städtebaulichen Charakters eines Ortes. Die Belange der Gestaltung des Ortsbildes werden im Rahmen der Vorhabenplanung berücksichtigt. Die für Bordenau geltenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind bei der äußeren Gestaltung des Gebäudekörpers in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. berücksichtigt worden. Das Gebäude soll sich einer modernen Material- und Formensprache bedienen. Als</p>	<p>H</p> <p>Z</p>
--	---	---	-------------------

Fassadenoberflächen sind Ziegelmauerwerk im Farbton RAL 3000 und ab einer Höhe von 3,80 m Aluminium-Welle im Farbton RAL 7035 vorgesehen. Der Verkaufsbereich wird in der Gebäudestruktur in Form eines flachgeneigten Pultdachgebäudes betont. Die übrigen eingeschossigen Komponenten erhalten ein Flachdach. Auf die entsprechenden Ausführungen der Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird hingewiesen. Darüber hinaus wird die Höhe der baulichen Anlagen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf max. 49,00 m üNHN begrenzt. Dies entspricht einer max. Gebäudehöhe von rd. 8,50 m, so dass sich der hinzukommende Baukörper bezogen auf die Höhenentwicklung in die nähere Umgebung des Plangebietes integrieren wird. Die sich für das Plangebiet ergebende max. Gebäudehöhe von rd. 8,50 m bleibt dabei noch hinter den in der Regel für Wohnsiedlungsbereiche, auch bei einer eingeschossigen Bebauung, zu erwartenden Gebäudehöhen von 9 m bis 9,50 zurück.

Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass die Flächen – unabhängig von den bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 957 – auf der Grundlage der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für den betroffenen Bereich Wohnbauflächen darstellt, bereits eine mögliche bauliche Inanspruchnahme haben erwarten lassen. So hätte aufgrund einer Änderung des B-Planes Nr. 957 beispielsweise ebenfalls eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern erfolgen können, die je nach Gebäudestellung den zuvor freien Blick ebenso „verstellen“ würden. Hierzu sei ferner darauf hingewiesen, dass der Nahversorgungsmarkt mit einer Größe bis max. 800 m² auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes als ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden gem. § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig wäre. Es handelt sich somit nicht um eine grundsätzlich für Wohnsiedlungsbereiche gebietsfremde Nutzung.

Die Möglichkeit der ggf. eingeschränkten Aussicht stellt in diesem Bereich dann eine Situationsveränderung dar, die regelmäßig bei hinzutretenden Bebauungsstrukturen zu erwarten

ist, was der allgemeinen und den Bedürfnissen der Stadt entsprechenden Deckung des Baulandbedarfes geschuldet ist. Eine gegenüber der derzeitigen Situation eingeschränkte Aussicht stellt in diesem Zusammenhang jedoch keine unzulässige Bauleitplanung dar. Es ist vielmehr festzustellen, dass der hier in Rede stehende Planbereich bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist und daher eine bauliche Nutzung sowie eine damit sich verändernde nachbarliche Situation u.a. auch in Bezug auf die bislang freie Aussicht absehbar war.

Mit Bezug auf das konkrete Vorhaben wird diesbezüglich vielmehr darauf hingewiesen, dass gerade im Bereich der Stellplatzflächen auch weiterhin eine Sichtbeziehung zu der nördlich angrenzenden freien Landschaft erhalten und für die Allgemeinheit zugänglich bleibt.

Es sind Werbeanlagen zur Parkplatzseite sowie ein Pylon im Einfahrtsbereich geplant. Eine Werbeanlage an der Fassade und im Dachbereich zur Straßenseite ist unzulässig. Das Werbekonzept soll bezgl. der Beleuchtung und Größe dezent und zurückhaltend gehalten werden. Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschaltung sowie akustischen Effekten. Daher sind bei selbstleuchtenden Werbeanlagen wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig sowie für Werbeanlagen die Farben Leuchtorange (RAL 2005), Weißaluminium (RAL 9006), Graualuminium (RAL 9007), Leuchthellorange (RAL 2007) und Reflexfarben (RAL F 7) jeweils nach Farbkarte RAL 840 HRÜ 2 ausgeschlossen. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist ausschließlich am Tag zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig.

Der Hinweis auf die erhaltenswerte Eichenallee wird zur Kenntnis genommen. Die hohe landschaftliche und naturschutzfachliche Bedeutung dieses Eichenbestandes u.a. auch für Fledermäuse und Brutvögel wird seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. erkannt. Durch das Büro Abia wurde daher ein Gutachten zur Biotoptypenkartierung und faunistischen Grundlagenuntersuchung erarbeitet. Das Gutachten gibt in Bezug auf den Eichenbestand folgendes an:

„Flora, Biotoptypen und Baumbestand

Eine hohe Bedeutung für den Naturschutz erreicht das naturnahe Eichengehölz am nordöstlichen Rand des untersuchten Gebietes. Es handelt sich um teils sehr alte, das Dorfbild mit prägende Bäume, die auf jeden Fall erhalten werden sollten. Aufgrund des langen Entwicklungszeitraums sind solche Gehölze kaum bzw. nur nach sehr langer Zeit wieder regenerierbar (vgl. DRACHENFELS 2012). Zudem ergibt sich eine hohe Schutzwürdigkeit auch in Hinsicht auf die untersuchten Faunagruppen (s.u.).

Die anderen vorhandenen Biotoptypen (mit Ausnahme der versiegelten Straßenfläche) besitzen eine allgemeine naturschutzfachliche Bedeutung. Die überplanten Bereiche sind mit ihrer Biotopwertigkeit gemäß Tabelle 4-1 in die Eingriffsbilanzierung einzustellen.

Gefährdete oder gesetzlich geschützte Pflanzenarten wurden im Bereich des beplanten Grundstücks nicht nachgewiesen.

Brutvögel

Das untersuchte Gebiet weist ein Artenspektrum an Brutvögeln auf, wie es in gehölzreichen, ländlich geprägten Siedlungen allgemein zu erwarten ist. Aufgrund der Kleinheit des Gebietes brüten allerdings nur relativ wenige Arten im Gebiet selbst. Hervorzuheben ist das Brutvorkommen des gefährdeten Stares, umso mehr als es sich um einen natürlichen Brutplatz in einer Baumhöhle handelt.

Für die Avifauna von höherer Bedeutung ist dabei lediglich der Gehölzbereich auf der nordöstlichen Böschung. Das Grünland wird nur von wenigen Vögeln zur Nahrungssuche aufgesucht, so dass es nur geringe Bedeutung für die Avifauna besitzt.

Für eine Bewertung gemäß dem Verfahren der Staatlichen Vogelschutzwarte im NLWKN (BEHM & KRÜGER 2013) ist das Gebiet zu klein.

Fledermäuse

Als Nahrungshabitat vor allem der Zwergfledermaus, aber auch weiterer Fledermausarten ist das Alteichengehölz auf der nordöstlichen Böschung von Bedeutung. Eine Bedeutung als

	<p>Im schlimmsten Fall auch Bauruine, wenn sich der Betreiber des</p>	<p><i>Quartiergebiet wurde nicht festgestellt. Die in der Alteiche Nr. 10 vorhandene Buntspechthöhle könnte allerdings in der Zukunft als Quartierplatz genutzt werden.</i></p> <p>Holz bewohnende Käferarten <i>Die stärkste Eiche (Baum Nr. 10) kommt aufgrund der vorhandenen Höhle als potenzieller Lebensraum des Eremiten (Osmoderma eremita) infrage.³⁶</i></p> <p>Die naturschutzfachliche Bedeutung der nordöstlich vorhandenen Gehölze wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht verkannt. Im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 wird die v.g. Alteiche (Nr. 10 im Gutachten) entsprechend aufgrund ihrer hohen Bedeutung zum Erhalt festgesetzt. Auch die weiteren Gehölze sollen im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen in diesem Bereich ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen. Zum Schutz der Gehölze wurden bereits zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 enthalten. Eine darüberhinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind gemäß Festsetzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist auf der Fläche als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die Möglichkeit, dass sich die wirtschaftlichen Erwartungen eines</p>	<p>Z</p>
--	---	---	-----------------

³⁶ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 14

<p>Nahversorgungsmarktes aus wirtschaftlichen Gründen - mangels fehlender oder nicht erfüllter Kaufkraft - wieder aus Bordenau zurückzieht.</p> <p>Selbstverständlich möchte ich auch weiterhin nicht auf einen Nahversorgungsmarkt in Bordenau verzichten. Sicher muss die Lebensmittelversorgung für alle Bewohner des Dorfes für eine gute Infrastruktur gewährleistet sein. Nur nicht am Standort Steinweg! Meine Argumente habe ich geschildert.</p> <p>In umliegenden Ortschaften wie Frielingen, Horst, Meyenfeld, Luthen... wurde jeder Nahversorgungsmarkt in Ortsrandlage angesiedelt. Ich würde mich freuen, wenn diese Möglichkeit für Bordenau auch geschaffen werden könnte.</p>	<p>Betreibers eines Einzelhandelsbetriebes an dem gewählten Standort nicht erfüllen ist, unabhängig von dem hier in Rede stehenden Standort, auch an anderen Standorten innerhalb eines Ortes gegeben. Grundsätzlich kann somit auch ein möglicher Leerstand der Immobilie auf lange Sicht nicht ausgeschlossen werden. Eine Rückbauverpflichtung ist nicht vorgesehen. Sollte zukünftig eine Nutzungsänderung für die Fläche geplant sein, so ist dies nur in Verbindung mit einem entsprechenden Bauleitplanverfahren möglich.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Notwendigkeit der Gewährleistung der Lebensmittelversorgung für Bordenau seitens der Einwanderherin gesehen wird. Die Anregung zur Ansiedlung des Marktes an einer anderen Stelle wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des Vorentwurfes der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“), erfolgte eine ausführliche Betrachtung von Standortalternativen. Für den Siedlungsbereich Bordenau wurde dabei deutlich, dass es innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an entsprechend ausreichend dimensionierten und relativ konfliktarmen Freiflächenpotenzialen im Sinne von Alternativstandorten fehlt. Aus diesem Grund konzentrierte sich die Alternativenprüfung auf Flächen an bzw. im Nahbereich der Haupterschließungsstraßen (K 335 – Bordenauer Straße und Steinweg). Es handelt sich um die folgenden Alternativstandorte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereich Birkenweg/Bordenauer Straße • Bereich Bordenauer Straße (Lohkamp) • Bereich Bordenauer Straße/Alte Mühle • Bereich Am Dorfteich/Alte Mühle • Bereich Steinweg (K 335) • Bereich Steinweg <p>Neben alternativen Standorten innerhalb des Siedlungsbereiches Bordenau wurde mit dem Standort an der Bordenauer Straße (Lohkamp) ebenfalls eine Fläche am nördlichen Ortsausgang in die Betrachtung einbezogen. Es handelt sich bei der</p>	<p>V</p>
--	---	----------

betrachteten Fläche um Grünflächen mit randlichen Gehölzbeständen. Umgebend finden sich Mischnutzungen aus Wohnen und Gewerbe. Die Fläche bietet eine ausreichende Größe, um den Flächenbedürfnissen des Lebensmittelnahversorgers mit Blick auf den Stellplatzbedarf und den Gebäudekörper zu entsprechen. Auch ein Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist ohne größeren Erschließungsaufwand möglich. Nachteilig stellt sich jedoch die räumliche Lage mit Blick auf die angestrebte zentrale Sicherung der Nahversorgung dar. Aufgrund der Randlage des Standortes, ohne direkte Anbindungen an die zu versorgenden Siedlungsbereiche handelt es sich hierbei nicht um einen integrierten Standort. Im Vergleich zu dem bisher im zentralen Siedlungsbereich Bordenaus gelegenen Altstandort sind hier für die Einwohner längere Strecken zurückzulegen, was gerade mit Blick auf die älteren Bevölkerungsschichten einen Standortnachteil darstellt. Darüber hinaus stellt die städtebauliche Integration der am Siedlungsrand hinzutretenden Bebauung eine Anforderung an eine städtebaulich und landschaftspflegerisch angemessene Abrundung.

Der Standortalternative am Steinweg wurde aufgrund der Lage und Zuordnung zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen im südwestlichen, östlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie dem städtebaulich integrierten Standort, der in Bezug auf das erforderliche Flächenpotential ausreichend groß bemessen ist und nahezu konfliktarm in die bestehende städtebauliche Situation integriert werden kann, sowie der Möglichkeit der städtebaulich und landschaftsplanerisch möglichen Integration der hinzukommenden Bebauung in den nordwestlichen Siedlungsrand, der Vorrang vor den weiteren o.g. Alternativstandorten eingeräumt. Die weiteren innerhalb der Standortalternativenbetrachtung aufgezeigten Flächen stehen für eine bauliche Inanspruchnahme darüber hinaus zurzeit auch nicht zur Verfügung.

Aufgrund des gewählten, bereits in den Siedlungsbereich integrierten Standortes am Steinweg kann den Vorgaben des Baugesetzbuches, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (siehe § 1 Abs. 5 BauGB), entsprochen werden. Ferner

		<p>entspricht die Planung den unter § 1 a Abs. 2 BauGB geregelten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p>	
<p>10.</p>	<p>Stellungnahme Anlieger Steinweg Datum: 23./24.11.2016</p> <p>Als Ansprechpartner für den "Nahversorgungsmarkt Am Steinweg" wende ich mich mit meinen Bedenken heute an Sie. Als ich Anfang diesen Jahres erstmalig von dem Plan hörte, einen knapp 800 Quadratmeter großen Supermarkt mitten in einem Wohngebiet, neben dem Friedhof zu errichten, glaubte ich zunächst an einen Schildbürgerstreich. Inzwischen weiß ich, dass dem leider nicht so ist und darum möchte ich Ihnen meine Bedenken kundtun.</p> <p>Zunächst sträubt sich in mir alles, wenn ich daran denke, dass ein Markt von diesem Ausmaß mitten in ein Dorf "gesetzt" wird. Für mich eine Landschaftsverwundung, die nicht wiedergutzumachen ist. Ich finde, ein Markt von so einer Dimension gehört an eine Hauptstraße!</p> <p>Auf Seite 60 des Gutachtens des Planungsbüros Reinhold heißt es zur Ortstypischen Bebauung: "Das Landschafts- und Ortsbild könnte durch Baustrukturen stark verändert werden, die nicht ortstypische Dimensionen und Proportionen aufweisen und sich deshalb nicht in den Ortsrand integrieren." Da gebe ich den Gutachtern Recht. Als Anwohnerin an der Ecke Steinweg/ Bordenauer Straße bin ich vom Verkehr so und so arg betroffen. Ich finde aber, dass wir hier in Bordenau gerade dabei sind sämtliche noch vorhandenen dörfliche Strukturen, für mich verbunden mit Natur und alten Häusern und Bäumen, unwiederbringlich zu zerstören. Das stimmt mich mehr als traurig. Der Steinweg ist für mich ein reines Wohngebiet, in dem ein Supermarkt nichts verloren hat.</p>	<p>Die in der Stellungnahme vorgetragene Bedenken werden zur Kenntnis genommen und nachfolgend der Abwägung zugeführt.</p> <p>Die Anregung zur Ansiedlung des Marktes an Hauptstraße wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des Vorentwurfes der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“), erfolgte eine ausführliche Betrachtung von Standortalternativen. Für den Siedlungsbereich Bordenau wurde dabei deutlich, dass es innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an entsprechend ausreichend dimensionierten und relativ konfliktarmen Freiflächenpotenzialen im Sinne von Alternativstandorten fehlt. Aus diesem Grund konzentrierte sich die Alternativenprüfung auf Flächen an bzw. im Nahbereich der Haupteinfahrtsstraßen (K 335 – Bordenauer Straße und Steinweg). Es handelt sich um die folgenden Alternativstandorte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereich Birkenweg/Bordenauer Straße • Bereich Bordenauer Straße (Lohkamp) • Bereich Bordenauer Straße/Alte Mühle 	<p>V</p>

- Bereich Am Dorfteich/Alte Mühle
- Bereich Steinweg (K 335)
- Bereich Steinweg

Neben alternativen Standorten innerhalb des Siedlungsbereiches Bordenau wurde mit dem Standort an der Bordenauer Straße (Lohkamp) ebenfalls eine Fläche an einer Hauptstraße am nördlichen Ortsausgang in die Betrachtung einbezogen. Es handelt sich bei der betrachteten Fläche um Grünflächen mit randlichen Gehölzbeständen. Umgebend finden sich Mischnutzungen aus Wohnen und Gewerbe. Die Fläche bietet eine ausreichende Größe, um den Flächenbedürfnissen des Lebensmittelnahverorsorgers mit Blick auf den Stellplatzbedarf und den Gebäudekörper zu entsprechen. Auch ein Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist ohne größeren Erschließungsaufwand möglich. Nachteilig stellt sich jedoch die räumliche Lage mit Blick auf die angestrebte zentrale Sicherung der Nahversorgung dar. Aufgrund der Randlage des Standortes, ohne direkte Anbindungen an die zu versorgenden Siedlungsbereiche handelt es sich hierbei nicht um einen integrierten Standort. Im Vergleich zu dem bisher im zentralen Siedlungsbereich Bordenaus gelegenen Altstandort sind hier für die Einwohner längere Strecken zurückzulegen, was gerade mit Blick auf die älteren Bevölkerungsschichten einen Standortnachteil darstellt. Darüber hinaus stellt die städtebauliche Integration der am Siedlungsrand hinzutretenden Bebauung eine Anforderung an eine städtebaulich und landschaftspflegerisch angemessene Abrundung.

Der Standortalternative am Steinweg wurde aufgrund der Lage und Zuordnung zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen im südwestlichen, östlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie dem städtebaulich integrierten Standort, der in Bezug auf das erforderliche Flächenpotential ausreichend groß bemessen ist und nahezu konfliktarm in die bestehende städtebauliche Situation integriert werden kann, sowie der Möglichkeit der städtebaulich und landschaftsplanerisch möglichen Integration der hinzukommenden Bebauung in den nordwestlichen Siedlungsrand, der Vorrang vor den weiteren o.g.

Alternativstandorten eingeräumt. Die weiteren innerhalb der Standortalternativenbetrachtung aufgezeigten Flächen stehen für eine bauliche Inanspruchnahme darüber hinaus zurzeit auch nicht zur Verfügung.

Aufgrund des gewählten, bereits in den Siedlungsbereich integrierten Standortes am Steinweg kann den Vorgaben des Baugesetzbuches, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (siehe § 1 Abs. 5 BauGB), entsprochen werden. Ferner entspricht die Planung den unter § 1 a Abs. 2 BauGB geregelten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Belange der Gestaltung des Ortsbildes werden im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung berücksichtigt. Die für Bordenau geltenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind bei der äußeren Gestaltung des Gebäudekörpers in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. berücksichtigt worden. Das Gebäude soll sich einer modernen Material- und Formensprache bedienen. Als Fassadenoberflächen sind Ziegelmauerwerk im Farbton RAL 3000 und ab einer Höhe von 3,80 m Aluminium-Welle im Farbton RAL 7035 vorgesehen. Der Verkaufsbereich wird in der Gebäudestruktur in Form eines flachgeneigten Pultdachgebäudes betont. Die übrigen eingeschossigen Komponenten erhalten ein Flachdach. Auf die entsprechenden Ausführungen der Vorhabenbeschreibung wird hingewiesen. Darüber hinaus wird die Höhe der baulichen Anlagen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf max. 49,00 m üNHN begrenzt. Dies entspricht einer max. Gebäudehöhe von rd. 8,50 m, so dass sich der hinzukommende Baukörper bezogen auf die Höhenentwicklung in die nähere Umgebung des Plangebietes integrieren wird. Die sich für das Plangebiet ergebende max. Gebäudehöhe von rd. 8,50 m bleibt dabei noch hinter den in der

Regel für Wohnsiedlungsbereiche, auch bei einer eingeschossigen Bebauung, zu erwartenden Gebäudehöhen von 9 m bis 9,50 zurück.

Die Auffassung, dass durch die mit der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Standortverlagerung des ortsansässigen Lebensmittelversorgers an den nordwestlichen Ortsrand eine nachhaltige Zerstörung des dörflichen Charakters einherginge, wird zurückgewiesen. Der dörfliche Charakter eines Ortes bzw. Stadtteiles definiert sich nicht über einzelne Grundstücke die bebaut oder unbebaut sind, vielmehr wird dieser durch das städtebauliche Gesamtbild eines Ortes, wobei hier vor allem mit Bezug auf den Zusatz „dörflich“ bestehende landwirtschaftliche Hofstellen hervorzuheben sind, definiert. Die Bebauung eines am Ortsrand gelegenen Grundstückes allein ist hier nicht ausschlaggebend für die Veränderung des städtebaulichen Charakters eines Ortes. Die Belange der Gestaltung des Ortsbildes werden im Rahmen der Vorhabenplanung berücksichtigt. Die für Bordenau geltenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind bei der äußeren Gestaltung des Gebäudekörpers in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. berücksichtigt worden. Das Gebäude soll sich einer modernen Material- und Formensprache bedienen. Als Fassadenoberflächen sind Ziegelmauerwerk im Farbton RAL 3000 und ab einer Höhe von 3,80 m Aluminium-Welle im Farbton RAL 7035 vorgesehen. Der Verkaufsbereich wird in der Gebäudestruktur in Form eines flachgeneigten Pultdachgebäudes betont. Die übrigen eingeschossigen Komponenten erhalten ein Flachdach. Auf die entsprechenden Ausführungen der Vorhabenbeschreibung wird hingewiesen.

Gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für den Bereich beidseits des Steinweges Wohnbauflächen darstellt sowie den Festsetzungen Allgemeiner Wohngebiete gem. § 4 BauNVO in den umgebend rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 951, 957 und 959 hat sich der Bereich in der Umgebung des Plangebietes als Wohngebiet entwickelt. Hierzu sei jedoch darauf hingewiesen,

Z

Aus folgenden Gründen bin ich zudem gegen einen Nahversorgungsmarkt am Steinweg. Schon heute ist die Verkehr auf dem Steinweg unerträglich. Tempo 30 fährt hier so gut wie niemand. Ich denke, das werden Sie bereits durch Ihre Verkehrszählungen, bzw. Messungen verifiziert haben. Das zum Bau des Marktes vorgelegte Lärmgutachten legt nur die Sollgeschwindigkeit zugrunde, die von der Realität aber weit entfernt ist. Ich mache mir zunehmend Gedanken um meine Gesundheit, da die Lärmbelastung und die damit verbundene Feinstaubemissionen immer mehr zunehmen. Wie das Umweltbundesamt in seiner Stellungnahme vom Oktober 2016 schreibt, ist der "Straßenverkehr die dominierende Staubquelle. Dabei gelangt Feinstaub nicht nur aus Motoren – vorrangig aus Dieselmotoren – in die Luft, sondern auch durch Bremsen- und Reifenabrieb sowie durch die Aufwirbelung des Staubes von der Straßenoberfläche." Weiter heißt es, "die gesundheitlichen Wirkungen von Feinstaub (sind) verschieden. Sie reichen von Schleimhautreizungen und lokalen Entzündungen in der Luftröhre und den Bronchien oder den Lungenalveolen bis zu verstärkter Plaquebildung in den Blutgefäßen, einer erhöhten Thromboseneigung oder Veränderungen der Regulierungsfunktion des vegetativen Nervensystems (Herzfrequenzvariabilität).- Zur Zeit erfolgt aufgrund von Baumaßnahmen auf der Bordenauer Straße die Umleitung des gesamten Verkehrs über den Steinweg. Wenn es im Zuge des Neubaus eines Supermarktes ähnlich zugeht (laut Verkehrsgutachten ca.550 zusätzliche Anfahrten, was entsprechend auch 550 Abfahrten bedeutet), bleibt es bei der momentan fast unerträglichen Situation. Da mein Haus (und leider auch mein Schlafzimmer) unmittelbar an den Steinweg grenzt, habe ich mir gerade ein Schallschutzfenster (45 dB) einbauen lassen. Ich frage

dass der Nahversorgungsmarkt mit einer Größe bis max. 800 m² auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes als ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden gem. § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig wäre. Selbst innerhalb reiner Wohngebiete sind Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Es handelt sich somit nicht um eine grundsätzlich für Wohnsiedlungsbereiche gebietsfremde Nutzung.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der auf der Basis einer aktuellen Verkehrszählung und entsprechender Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum und für die geplante Einzelhandelsnutzung abgeschätzt wurde. Demnach liegt die aktuelle werktägliche Belastung des Steinweges bei rd. 2.650 Kfz/24h. Als Prognose wurde ein Anstieg der Verkehrsmenge von 5% berücksichtigt. Bezogen auf den geplanten Einzelhandelsbetrieb wird aufgrund der geplanten Größe mit rd. 505 Kfz Zu- und Abfahrten pro Tag gerechnet, wobei es sich hierbei nicht bei allen Fahrten um reine Neuverkehre handelt. Bei einem Anteil von rd. 30% der Fahrten wird von einer Verknüpfung mehrerer Fahrtzwecke ausgegangen, z.B. der Einkauf auf dem Rückweg von der Arbeit, wobei dieser in die Leistungsfähigkeitsberechnung des Steinweges nicht eingeflossen ist. Es wurde ferner die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt. Dies entspricht der gem. Straßenverkehrsordnung auf dem Steinweg zulässigen Höchstgeschwindigkeit. Überschreitungen dieser Geschwindigkeitsgrenze können als Verstoß gegen die Straßenverkehrsordnung nicht als Grundlage für die Ausarbeitung entsprechender verkehrstechnischer oder schalltechnischer (s.u.) Untersuchungen im Bereich Steinweg herangezogen werden. Auf der Grundlage der v.g. Ausgangswerte wurde im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass bauliche Veränderungen des Steinweges

V

<p>Sie, was gedenken Sie zum Schutz der betroffenen Bürger zu tun, um die mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen entstehenden Lärm- und Feinstaubbelastungen zu verringern?</p>	<p>aufgrund der Ansiedlung des Marktes nicht erforderlich werden.</p> <p>Auf der Grundlage der o.g. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurden durch das Planungsbüro Lauterbach, Hameln, die zu erwartenden Verkehrslärmemissionen untersucht³⁷. Dabei sind gem. TA Lärm Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Straßen durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich zu vermindern, wenn sie rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht werden, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt <u>und</u> die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die geplanten Nutzungen Erhöhungen der Beurteilungspegel aus Verkehrsgeräuschen tags von 0,4 – 0,6 und nachts von 0,1 – 0,2 dB(A) zu erwarten sind. Damit tritt eine wesentliche Änderung im schalltechnischen Sinn (+ 3 dB(A)) nicht ein. Weiterer Handlungsbedarf in Bezug auf Maßnahmen zum Schallschutz besteht nicht.</p> <p>Seit 1. Januar 2005 gelten die seitens der Europäischen Union festgelegten Feinstaubgrenzwerte. Im Jahresmittel darf der Feinstaubwert 40 µg/m³ nicht mehr überschreiten, im Tagesmittel gilt ein Grenzwert von 50 µg/m³. Dieser Tagesmittelwert darf nicht häufiger als 35mal im Jahr überschritten werden. Ob diese Grenzwerte eingehalten werden, wird vom Land Niedersachsen mit Hilfe von Luftgütemessstationen überwacht. Bei einer Überschreitung der o.g. Grenzwerte sind seitens der jeweiligen Kreise/Regionen bzw. Städte/Gemeinden entsprechende Aktionspläne aufzustellen, über die die Einhaltung der Grenzwerte sichergestellt werden soll. Bezogen auf die Feinstaubwerte für den Bereich Bordenau wird davon ausgegangen, dass diese unterhalb der o.g. Feinstaubgrenzwerte liegen. Mit der o.g. – jedoch im Verhältnis geringfügigen - Zunahme der Verkehrsmenge auf dem Steinweg werden die örtlichen Feinstaubwerte voraussichtlich geringfügig erhöht, es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese</p>
---	--

³⁷ Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016

Erhöhung nicht zu einer derart erheblichen Überschreitung der Grenzwerte führen wird, die eine Unzulässigkeit des Vorhabens begründen.

Der Hinweis, dass im Bereich des Steinweges die vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h regelmäßig erheblich überschritten wird, wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Es sei jedoch, mit Bezug auf die o.g. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, darauf hingewiesen, dass die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und damit verbunden die geplante Realisierung des Einzelhandelsstandortes nicht mit einer Verschlechterung der Verkehrsabläufe auf dem Steinweg einhergeht. Vielmehr handelt es sich bei der Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit um ein Vergehen gegen die Straßenverkehrsordnung.

Es wird die Auffassung geteilt, dass es aufgrund der Sanierung der Bordenauer Straße gegenwärtig zu einer merklichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Steinweg kommt. Dies ist der in Verbindung mit der Straßensanierung erfolgten Verkehrsumleitung geschuldet. Ferner wird nicht in Abrede gestellt, dass die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes am Steinweg zukünftig ebenfalls zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen wird. Es wird in diesem Zusammenhang auf die o.g. Ausführungen und Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung verwiesen. Die in der Stellungnahme vertretene Auffassung, dass es sich bei dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen um eine vergleichbare Mehrung handeln wird, wird jedoch nicht geteilt. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass sich die derzeit aufgrund der Straßensanierung ergebenden Verkehrsmengen im Bereich Steinweg nach Abschluss der Straßensanierung auf die dann wieder freigegebenen Straßenabschnitte verteilen wird und sich das Verkehrsaufkommen im Bereich des Steinweges auch unter Berücksichtigung des mit dem Lebensmittelmarkt verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen entzerren wird.

Z

Darüber hinaus möchte ich auf den alten Baumbestand am

Der Hinweis auf den am nordöstlichen Plangebietsrand

V

Baugebiet hinweisen. In der Standortbewertung steht auf S. 56 zu Tier- und Pflanzenartenvorkommen: "Insgesamt hat das Plangebiet eine lokale Bedeutung als Brutvogelgebiet. Auch Vorkommen von Fledermäusen und baumbewohnenden Käfern sind nicht auszuschließen. Eine Brutvogel- und Fledermauskartierung sowie eine Überprüfung auf baumbewohnende Käfer wird durchgeführt. Die Ergebnisse liegen zur öffentlichen Auslegung vor." Ich frage Sie, wo kann ich die Gutachten einsehen? Und wenn, wie ich von einem Herrn vom NABU unlängst gehört habe, es auf jedem Fall ein Fledermausvorkommen gibt, was wird dann zu deren Schutz getan?

bestehenden alten Eichenbestand wird zur Kenntnis genommen. Die hohe naturschutzfachliche Bedeutung dieses Eichenbestandes u.a. auch für Fledermäuse und Brutvögel wird seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. erkannt. Durch das Büro Abia wurde daher ein Gutachten zur Biotoptypenkartierung und faunistischen Grundlagenuntersuchung erarbeitet. Das Gutachten gibt in Bezug auf den Eichenbestand folgendes an:

„Flora, Biotoptypen und Baumbestand

Eine hohe Bedeutung für den Naturschutz erreicht das naturnahe Eichengehölz am nordöstlichen Rand des untersuchten Gebietes. Es handelt sich um teils sehr alte, das Dorfbild mit prägende Bäume, die auf jeden Fall erhalten werden sollten. Aufgrund des langen Entwicklungszeitraums sind solche Gehölze kaum bzw. nur nach sehr langer Zeit wieder regenerierbar (vgl. DRACHENFELS 2012). Zudem ergibt sich eine hohe Schutzwürdigkeit auch in Hinsicht auf die untersuchten Faunagruppen (s.u.).

Die anderen vorhandenen Biotoptypen (mit Ausnahme der versiegelten Straßenfläche) besitzen eine allgemeine naturschutzfachliche Bedeutung. Die überplanten Bereiche sind mit ihrer Biotopwertigkeit gemäß Tabelle 4-1 in die Eingriffsbilanzierung einzustellen.

Gefährdete oder gesetzlich geschützte Pflanzenarten wurden im Bereich des beplanten Grundstücks nicht nachgewiesen.

Brutvögel

Das untersuchte Gebiet weist ein Artenspektrum an Brutvögeln auf, wie es in gehölzreichen, ländlich geprägten Siedlungen allgemein zu erwarten ist. Aufgrund der Kleinheit des Gebietes brüten allerdings nur relativ wenige Arten im Gebiet selbst. Hervorzuheben ist das Brutvorkommen des gefährdeten Stares, umso mehr als es sich um einen natürlichen Brutplatz in einer Baumhöhle handelt.

Für die Avifauna von höherer Bedeutung ist dabei lediglich der Gehölzbereich auf der nordöstlichen Böschung. Das Grünland wird nur von wenigen Vögeln zur Nahrungssuche aufgesucht, so dass es nur geringe Bedeutung für die Avifauna besitzt.

Für eine Bewertung gemäß dem Verfahren der Staatlichen

Vogelschutzwarte im NLWKN (BEHM & KRÜGER 2013) ist das Gebiet zu klein.

Fledermäuse

Als Nahrungshabitat vor allem der Zwergfledermaus, aber auch weiterer Fledermausarten ist das Alteichengehölz auf der nordöstlichen Böschung von Bedeutung. Eine Bedeutung als Quartiergebiet wurde nicht festgestellt. Die in der Alteiche Nr. 10 vorhandene Buntspechthöhle könnte allerdings in der Zukunft als Quartierplatz genutzt werden.

Holz bewohnende Käferarten

Die stärkste Eiche (Baum Nr. 10) kommt aufgrund der vorhandenen Höhle als potenzieller Lebensraum des Eremiten (*Osmoderma eremita*) infrage.³⁸

Die naturschutzfachliche Bedeutung der nordöstlich vorhandenen Gehölze wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht verkannt. Im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 wird die v.g. Alteiche (Nr. 10 im Gutachten) entsprechend aufgrund ihrer hohen Bedeutung zum Erhalt festgesetzt. Auch die weiteren Gehölze sollen im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen in diesem Bereich ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen. Zum Schutz der Gehölze wurden bereits zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 enthalten. Eine darüberhinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind gemäß

³⁸ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 14

Festsetzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist auf der Fläche als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Hinweis auf die Quartiernutzung des Eichenbestandes durch Fledermäuse wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise auf mögliche Fledermausvorkommen sind bei den weiteren durchgeführten Untersuchungen bereits entsprechend berücksichtigt worden. Im Gutachten wird hierzu folgendes ausgeführt:

„Vom Fledermauskundler A. BENK, der in der Nacht vom 02. auf den 03.10.2016 im Gebiet Fledermausrufe aufnahm, stammte ein Hinweis auf ein mögliches Quartier in der eben genannten Alteiche. Dies ist anhand der dazu zur Verfügung gestellten Informationen allerdings nicht verifizierbar. Die abgebildete Rufaufnahme ist weder mit hinreichender Sicherheit einer Fledermaus zuzuordnen, noch einem bestimmten Ruftyp. Bei der abgebildeten Grafik der Fledermausaktivität fällt zudem auf, dass der Peak der Aktivität nach 20:00 liegt, d.h. nach dem Zeitpunkt, an dem ein Ausflug eigentlich zu erwarten wäre (Sonnenuntergang am 02.10. kurz vor 19:00). Es kann sich demnach auch um ein bzw. mehrere in dem Bereich jagende Tiere handeln. Eine Quartiernutzung konnte weder bei einer wenig später (05.10.2016) durchgeführten regulären Kontrolle noch bei einer aufgrund des Schreibens von Herrn BENK Ende Oktober durchgeführten Nachkontrolle festgestellt werden. Ein in der Nacht vom 25. auf den 26.10.2016 unter der Alteiche platziertes, automatisches Aufzeichnungssystem erbrachte weder Aufnahmen von Sozialrufen noch andere Hinweise auf eine Quartiernutzung.

Um eine endgültige Klärung des Sachverhalts durchzuführen, wurde am 20.12.2016 eine vertiefende Untersuchung mehrerer fraglicher Bäume durchgeführt. Dabei wurden durch das Büro plan Natura die o.g. Alteiche sowie zwei weitere Alteichen (Bäume Nr. 9, 10, 15) bestiegen, um auch die Kronenbereiche

auf potenzielle Quartierplätze abzusuchen. Dabei wurde lediglich die oben genannte und bereits bekannte Buntspechthöhle als potenzielles Fledermausquartier identifiziert. Diese wurde mittels Videoendoskop untersucht. Innerhalb der Höhle befanden sich dichte Spinnweben. Spuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hindeuten würden, wurden nicht gefunden. Bei der Alteiche Nr. 11 konnte bereits durch die vom Boden erfolgte Sichtprüfung ein Vorhandensein von Quartieren ausgeschlossen werden, so dass hier ein Besteigen nicht erforderlich war (TILLMANN 2016). Zusätzlich wurden auch weitere, junge Bäume des Baumbestands noch einmal vom Boden aus, teilweise unter Zuhilfenahme einer Leiter abgesehen, u.a. die Bäume 6, 8 und 12. Potenzielle Quartierplätze fanden sich in diesen Bäumen, die aufgrund ihres geringen Alters von vornherein kaum als Quartierbaum infrage kommen, nicht.

Damit ergibt sich das Fazit, dass aktuelle Fledermausquartiere im untersuchten Gebiet nicht vorhanden sind. Die einzige als Quartier potenziell geeignete Struktur bietet die Buntspechthöhle in der Alteiche Nr. 10. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist aber eine längere Nutzung als Quartier zumindest für das Jahr 2016 auszuschließen. Insbesondere kommt eine Nutzung als Wochenstube oder Winterquartier aufgrund der o.g. Beobachtungen nicht infrage. Allenfalls käme eine temporäre Nutzung als Zwischenquartier von einzelnen Fledermäusen infrage. Es sei aber betont, dass auch hierfür wie oben beschrieben keine belastbaren Anhaltspunkte vorliegen.³⁹

Auf der Grundlage der o.g. Ergebnisse der Untersuchung auf Fledermausvorkommen, kann eine Beeinträchtigung eines Fledermausquartiers durch die Planung ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wurde in dem Gutachten zusammenfassend festgestellt:

„Der Baumbestand auf dem beplanten Grundstück wird im Rahmen der Planung teilweise erhalten. Dies gilt insbesondere

³⁹ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 12f.

	<p>Zudem entnehme ich der Standortbewertung, dass</p>	<p><i>für die naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Alteichen. Die im Bereich der privaten Grünfläche stockende, gemäß Planung zum Erhalt festgesetzte Alteiche beherbergt nachgewiesene (Star) sowie potenzielle (Fledermäuse, Eremit) Lebensstätten von artenschutzrechtlich relevanten Arten. Die zu fällenden Bäume und Gebüsche weisen dagegen aufgrund ihres noch jungen Alters keine Höhlen oder andere potenzielle Lebensstätten auf, die unter den Schutz von § 44 Abs. 1 BNatSchG fallen.</i></p> <p><i>Artenschutzrechtlich veranlasste CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eine Fällung von Bäumen ist ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. vorzunehmen. Wenn sich eine spätere Fällung von Bäumen im Bereich der privaten Grünfläche nicht vermeiden lässt, wird aus Vorsorgegesichtspunkten heraus eine weitere Detailuntersuchung empfohlen.“⁴⁰</i></p> <p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden damit nicht berührt, sofern die Bauzeitenregelung berücksichtigt wird. Diese wird wie folgt in die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 aufgenommen:</p> <p>Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p><i>Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn ein fachlich qualifizierter Biologe (Ornithologe/ Fachmann für Fledermäuse) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten oder Fledermausquartiere (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind.</i></p> <p>Die Gutachten liegen der Stadt Neustadt a. Rbge. vor und können dort eingesehen werden.</p> <p>Die Hinweise zur fußläufigen Anbindung des Plangebietes</p>	<p>B</p>
--	---	---	-----------------

⁴⁰ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 17

	<p>verkehrstechnisch nichts unternommen werden muss, wenn der Markt am Steinweg entsteht. Wie sollen Kinder und ältere Leute den Markt denn fußläufig ohne Gefahr erreichen? Zur Zeit gibt es ja nicht einmal einen Bürgersteig auf der Seite des geplanten Marktes.</p>	<p>werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. Im Osten des Plangebietes wird, ausgehend vom Einmündungsbereich des Burgsteller Weges in den Steinweg ein Fußweg im Bereich der bislang festgesetzten privaten Grünfläche in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Über den Fußweg kann eine direkte fußläufige Anbindung der nördlich anschließenden Wohnsiedlungsbereiche geschaffen werden, ohne dass die mehrfache Querung der angrenzenden Straßen (Burgsteller Weg, Steinweg, Am Dorfteich) erforderlich wird.</p> <p>Von der Errichtung zusätzlicher Querungshilfen, beispielsweise in Form einer Fußgängerampel oder eines Zebrastreifens, wird jedoch abgesehen. Im Rahmen der „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“ des Büros Zacharias Verkehrsplanungen (Hannover, Mai 2016) wurden aus den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Hinweise zur Gestaltung der Anbindung abgeleitet (u.a. Erforderlichkeit Linksabbiegehilfe/Linksabbiegestreifen, Querungshilfe für Radfahrer/ Fußgänger). Bezogen auf den fußläufigen Verkehr wurde dabei im Ergebnis festgestellt, dass Fußgänger zum Markt den Steinweg queren müssen. Querungsanlagen jedoch gemäß der Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) bei den zu erwartenden Verkehrsmengen nicht erforderlich sind.⁴¹</p>	<p>U</p> <p>N</p>
<p>11.</p>	<p>Stellungnahme Anlieger Steinweg Datum: 23.11.2016</p> <p>Das Flurstück 34/2 ist für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes am Steinweg ungeeignet.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Auffassung der Einwanderheberin das für die Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes gewählte Grundstück (Flst. 34/2) als ungeeignet angesehen wird. Die Entscheidung für das in Rede stehende Grundstück als neuer Standort des Nahversorgers</p>	<p>Z</p>

⁴¹ Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, Hannover, Mai 2016, S. 3 und 12

Das unbebaute Grundstück mit der baurechtlich vorgesehenen Nutzung als Spielplatz besteht aus einer Grünfläche mit einer Randbepflanzung aus Jahrhunderte altem Eichenbestand, der von Fledermäusen als Quartier genutzt wird.

wurde durch den Investor in Abstimmung mit dem Marktbetreiber und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie Abwägung der grundsätzlichen Standorteignung einschl. Prüfung alternativer Standorte getroffen, sodass von einer grundsätzlichen Eignung der Fläche für die Realisierung des Marktes ausgegangen wird.

Der Hinweis auf die Randbepflanzung aus einem Jahrhunderte alten Eichenbestand wird zur Kenntnis genommen. Die hohe naturschutzfachliche Bedeutung dieses Eichenbestandes u.a. auch für Fledermäuse und Brutvögel wird seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. erkannt. Durch das Büro Abia wurde daher ein Gutachten zur Biotoptypenkartierung und faunistischen Grundlagenuntersuchung erarbeitet. Das Gutachten gibt in Bezug auf den Eichenbestand folgendes an:

V

„Flora, Biotoptypen und Baumbestand

Eine hohe Bedeutung für den Naturschutz erreicht das naturnahe Eichengehölz am nordöstlichen Rand des untersuchten Gebietes. Es handelt sich um teils sehr alte, das Dorfbild mit prägende Bäume, die auf jeden Fall erhalten werden sollten. Aufgrund des langen Entwicklungszeitraums sind solche Gehölze kaum bzw. nur nach sehr langer Zeit wieder regenerierbar (vgl. DRACHENFELS 2012). Zudem ergibt sich eine hohe Schutzwürdigkeit auch in Hinsicht auf die untersuchten Faunagruppen (s.u.).

Die anderen vorhandenen Biotoptypen (mit Ausnahme der versiegelten Straßenfläche) besitzen eine allgemeine naturschutzfachliche Bedeutung. Die überplanten Bereiche sind mit ihrer Biotopwertigkeit gemäß Tabelle 4-1 in die Eingriffsbilanzierung einzustellen.

Gefährdete oder gesetzlich geschützte Pflanzenarten wurden im Bereich des beplanten Grundstücks nicht nachgewiesen.

Brutvögel

Das untersuchte Gebiet weist ein Artenspektrum an Brutvögeln auf, wie es in gehölzreichen, ländlich geprägten Siedlungen allgemein zu erwarten ist. Aufgrund der Kleinheit des Gebietes brüten allerdings nur relativ wenige Arten im Gebiet selbst.

Hervorzuheben ist das Brutvorkommen des gefährdeten Stares, umso mehr als es sich um einen natürlichen Brutplatz in einer Baumhöhle handelt.

Für die Avifauna von höherer Bedeutung ist dabei lediglich der Gehölzbereich auf der nordöstlichen Böschung. Das Grünland wird nur von wenigen Vögeln zur Nahrungssuche aufgesucht, so dass es nur geringe Bedeutung für die Avifauna besitzt.

Für eine Bewertung gemäß dem Verfahren der Staatlichen Vogelschutzwarte im NLWKN (BEHM & KRÜGER 2013) ist das Gebiet zu klein.

Fledermäuse

Als Nahrungshabitat vor allem der Zwergfledermaus, aber auch weiterer Fledermausarten ist das Alteichengehölz auf der nordöstlichen Böschung von Bedeutung. Eine Bedeutung als Quartiergebiet wurde nicht festgestellt. Die in der Alteiche Nr. 10 vorhandene Buntspechthöhle könnte allerdings in der Zukunft als Quartierplatz genutzt werden.

Holz bewohnende Käferarten

Die stärkste Eiche (Baum Nr. 10) kommt aufgrund der vorhandenen Höhle als potenzieller Lebensraum des Eremiten (*Osmoderma eremita*) infrage.⁴²

Die naturschutzfachliche Bedeutung der nordöstlich vorhandenen Gehölze wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht verkannt. Im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 wird die v.g. Alteiche (Nr. 10 im Gutachten) entsprechend aufgrund ihrer hohen Bedeutung zum Erhalt festgesetzt. Auch die weiteren Gehölze sollen im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen in diesem Bereich ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen. Zum Schutz der Gehölze wurden bereits zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, die Stellplatzflächen, soweit möglich, von

⁴² Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 14

dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 enthalten. Eine darüberhinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind gemäß Festsetzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist auf der Fläche als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der Hinweis auf die Quartiernutzung des Eichenbestandes durch Fledermäuse wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise auf mögliche Fledermausvorkommen sind bei den weiteren durchgeführten Untersuchungen bereits entsprechend berücksichtigt worden. Im Gutachten wird hierzu folgendes ausgeführt:

„Vom Fledermauskundler A. BENK, der in der Nacht vom 02. auf den 03.10.2016 im Gebiet Fledermausrufe aufnahm, stammte ein Hinweis auf ein mögliches Quartier in der eben genannten Alteiche. Dies ist anhand der dazu zur Verfügung gestellten Informationen allerdings nicht verifizierbar. Die abgebildete Rufaufnahme ist weder mit hinreichender Sicherheit einer Fledermaus zuzuordnen, noch einem bestimmten Ruftyp. Bei der abgebildeten Grafik der Fledermausaktivität fällt zudem auf, dass der Peak der Aktivität nach 20:00 liegt, d.h. nach dem Zeitpunkt, an dem ein Ausflug eigentlich zu erwarten wäre (Sonnenuntergang am 02.10. kurz vor 19:00). Es kann sich demnach auch um ein bzw. mehrere in dem Bereich jagende Tiere handeln. Eine Quartiernutzung konnte weder bei einer wenig später (05.10.2016) durchgeführten regulären Kontrolle noch bei einer aufgrund des Schreibens von Herrn BENK Ende Oktober durchgeführten Nachkontrolle festgestellt werden. Ein in der Nacht vom 25. auf den 26.10.2016 unter der Alteiche platziertes, automatisches Aufzeichnungssystem erbrachte

weder Aufnahmen von Sozialrufen noch andere Hinweise auf eine Quartiernutzung.

Um eine endgültige Klärung des Sachverhalts durchzuführen, wurde am 20.12.2016 eine vertiefende Untersuchung mehrerer fraglicher Bäume durchgeführt. Dabei wurden durch das Büro plan Natura die o.g. Alteiche sowie zwei weitere Alteichen (Bäume Nr. 9, 10, 15) bestiegen, um auch die Kronenbereiche auf potenzielle Quartierplätze abzusuchen. Dabei wurde lediglich die oben genannte und bereits bekannte Buntspechthöhle als potenzielles Fledermausquartier identifiziert. Diese wurde mittels Videoendoskop untersucht. Innerhalb der Höhle befanden sich dichte Spinnweben. Spuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hindeuten würden, wurden nicht gefunden. Bei der Alteiche Nr. 11 konnte bereits durch die vom Boden erfolgte Sichtprüfung ein Vorhandensein von Quartieren ausgeschlossen werden, so dass hier ein Besteigen nicht erforderlich war (TILLMANN 2016). Zusätzlich wurden auch weitere, junge Bäume des Baumbestands noch einmal vom Boden aus, teilweise unter Zuhilfenahme einer Leiter abgesehen, u.a. die Bäume 6, 8 und 12. Potenzielle Quartierplätze fanden sich in diesen Bäumen, die aufgrund ihres geringen Alters von vornherein kaum als Quartierbaum infrage kommen, nicht.

Damit ergibt sich das Fazit, dass aktuelle Fledermausquartiere im untersuchten Gebiet nicht vorhanden sind. Die einzige als Quartier potenziell geeignete Struktur bietet die Buntspechthöhle in der Alteiche Nr. 10. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist aber eine längere Nutzung als Quartier zumindest für das Jahr 2016 auszuschließen. Insbesondere kommt eine Nutzung als Wochenstube oder Winterquartier aufgrund der o.g. Beobachtungen nicht infrage. Allenfalls käme eine temporäre Nutzung als Zwischenquartier von einzelnen Fledermäusen infrage. Es sei aber betont, dass auch hierfür wie oben beschrieben keine belastbaren Anhaltspunkte vorliegen.⁴³

Auf der Grundlage der o.g. Ergebnisse der Untersuchung auf

⁴³ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 12f.

Fledermausvorkommen, kann eine Beeinträchtigung eines Fledermausquartiers durch die Planung ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wurde in dem Gutachten zusammenfassend festgestellt:

„Der Baumbestand auf dem beplanten Grundstück wird im Rahmen der Planung teilweise erhalten. Dies gilt insbesondere für die naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Alteichen. Die im Bereich der privaten Grünfläche stockende, gemäß Planung zum Erhalt festgesetzte Alteiche beherbergt nachgewiesene (Star) sowie potenzielle (Fledermäuse, Eremit) Lebensstätten von artenschutzrechtlich relevanten Arten. Die zu fällenden Bäume und Gebüsche weisen dagegen aufgrund ihres noch jungen Alters keine Höhlen oder andere potenzielle Lebensstätten auf, die unter den Schutz von § 44 Abs. 1 BNatSchG fallen.

Artenschutzrechtlich veranlasste CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eine Fällung von Bäumen ist ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. vorzunehmen. Wenn sich eine spätere Fällung von Bäumen im Bereich der privaten Grünfläche nicht vermeiden lässt, wird aus Vorsorgegesichtspunkten heraus eine weitere Detailuntersuchung empfohlen.“⁴⁴

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden damit nicht berührt, sofern die Bauzeitenregelung berücksichtigt wird. Diese wird wie folgt in die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 aufgenommen:

Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn ein fachlich qualifizierter Biologe

⁴⁴ Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 17

	<p>Die Fläche liegt signifikant unterhalb des Straßenniveaus an einer abschüssigen Strecke. Die Einfahrt ist in unmittelbarer Nähe eines schlecht einsehbaren Kreuzungsbereiches vorgesehen.</p> <p>Die Geschwindigkeit auf ist auf Tempo 30 km/h begrenzt. Ein Bürgersteig ist auf der geplanten Marktseite nicht vorhanden. Der gekennzeichnete Radfahrstreifen würde direkt beim Ausfahren zur Hälfte befahren werden müssen, um Einsicht auf den Verkehrsfluss zu erhalten. Selbst ohne Bepflanzung ist es eine Herausforderung sicher auf den Steinweg einzufahren. Bereits heute ist die Straße eine beliebte Rennstrecke. Die Werte der Seitenradarmessungen werden der Öffentlichkeit und den Entscheidungsträgern vorenthalten. Die Ergebnisse der mehrfachen Geschwindigkeitsmessungen der Polizei sind ebenfalls nicht zugänglich.</p>	<p><i>(Ornithologe/ Fachmann für Fledermäuse) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten oder Fledermausquartiere (mehr) im Wirkbereich des Eingriffs vorhanden sind.</i></p> <p>Die Hinweise zum verkehrstechnischen Ausbau des Steinweges werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, in der auf der Basis einer aktuellen Verkehrszählung und entsprechender Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum und für die geplante Einzelhandelsnutzung abgeschätzt wurde. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wurde festgestellt, dass bauliche Veränderungen des Steinweges aufgrund der Ansiedlung des Marktes nicht erforderlich werden. Aufgrund des geraden Straßenverlaufes des Steinweges in diesem Bereich wird davon ausgegangen, dass eine gute Einsehbarkeit des Straßenraumes und auch die Überschaubarkeit der Einmündungsbereiche des Burgsteller Weges und der Straße Am Dorfteich für die aus dem Plangebiet ausfahrenden Verkehrsteilnehmer gegeben ist. Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung für das Vorhaben, wird auf eine ausreichende Aufstellfläche für die ausfahrenden Pkws auf dem Grundstück geachtet. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass die Beanspruchung von Fuß- und/oder Radwegen im Rahmen der Ausfahrt von Grundstücken – auch Stellplatzflächen von Einzelhandelsbetrieben – grundsätzlich nicht unüblich ist. So würde es auch an dem bisherigen Marktstandort an der Bordenauer Straße erforderlich den straßenbegleitenden Fuß/Radweg zu befahren, um eine ausreichende Einsicht in den Straßenraum nehmen zu können.</p> <p>Der Hinweis, dass im Bereich des Steinweges die vorgeschriebene Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h regelmäßig erheblich überschritten wird, wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Es sei jedoch, mit Bezug auf die o.g. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, darauf hingewiesen, dass die Aufstellung der 38. Änderung des</p>	<p>V</p> <p>H</p>
--	---	---	---------------------------------

	<p>Die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes auf dem Flurstück 34/2 mit der Gebäudeabmessung in den vorgesehen Dimensionen zerstört das Landschaftsbild und den Ortscharakter maßgeblich. Die unbebaute Fläche bietet eine besondere Blickachse in die Natur und auf den Deich mit einer einzigartigen Sonnenuntergangsperspektive.</p> <p>Der Umweltbericht stuft den Planbereich als naturlandschaftlich ein, es handelt sich um eine reine Wohnbaufläche. Nur um einem Investor die Möglichkeit zu bieten an einer ungeeigneten Stelle des Ortes eine Immobilie zu erbauen dieses Orts- und Landschaftsbild dauerhaft zu zerstören ist nicht akzeptabel.</p>	<p>Flächennutzungsplanes und damit verbunden die geplante Realisierung des Einzelhandelsstandortes nicht mit einer Verschlechterung der Verkehrsabläufe auf dem Steinweg einhergeht. Auf Ebene der Bauleitplanung kann diesbezüglich jedoch keine Lösung herbeigeführt werden, da es sich nicht um einen Belang der Flächennutzungsplanänderung handelt. Vielmehr handelt es sich bei der Überschreitung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit um ein Vergehen gegen die Straßenverkehrsordnung.</p> <p>Der Hinweis, dass die Ergebnisse der von der Stadt Neustadt durchgeführten Seitenradarmessung und der Geschwindigkeitsmessungen der Polizei der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht werden, wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um einen Belang der hier in Rede stehenden verbindlichen Bauleitplanung. Entsprechende Nachfragen sind an die zuständigen Stellen der Stadt Neustadt a. Rbge. bzw. der Polizei zu richten. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Sitzung des Ortsrates Bordenau am 07. Februar 2017 seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. die Ergebnisse der Seitenradarmessung vorgestellt wurden und der interessierten Öffentlichkeit somit zugänglich gemacht wurden.</p> <p>Die Auffassung, dass durch die mit der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Standortverlagerung des ortsansässigen Lebensmittelnahversorgers an den nordwestlichen Ortsrand eine nachhaltige Zerstörung des Landschaftsbildes und des Ortscharakters einherginge, wird zurückgewiesen. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Integration der geplanten hinzukommenden baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 49,00 m üNN begrenzt, das entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 8,50 m, so dass sich die hinzukommenden Baukörper bezogen auf die Höhenentwicklung in die nähere Umgebung des Plangebietes integrieren. Die Festsetzung der Gebäudehöhe in m üNN berücksichtigt dabei die sich in der Örtlichkeit darstellende Topographie, die von der Straße zum Plangebiet erheblich</p>	<p>H</p> <p>Z</p>
--	--	---	-------------------

abfällt.

Zu den Gebäudeabmessungen wird darauf aufmerksam gemacht, dass keine unzumutbaren Gebäudelängen, die mit der Umgebung unvereinbar wären, angeordnet werden. Die Gebäudelängen sind mit 42 m (Gebäude) bzw. 47 m (Gebäude mit Leergut/Anlieferung) noch der offenen Bauweise zuzuordnen, in der Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig sind, wenn sie eine Länge von insgesamt 50 m nicht überschreiten. Dies ist hier der Fall. Daraus folgt auch, dass von der geplanten Bebauung keine optisch erdrückende Wirkung ausgeht, da ausreichend visueller Raum für Durch- und Ausblicke gegeben ist.

Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist somit nicht ableitbar, da im Wesentlichen die Höhen der in der Umgebung bereits realisierten Wohngebäude sowie die in Wohnsiedlungsbereichen durchaus zulässigen Gebäudelängen aufgenommen und nicht überschritten werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt für den Planbereich bereits Wohnbauflächen dar. Somit sei darauf hingewiesen, dass die Flächen – unabhängig von den bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 957 – auf der Grundlage der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, bereits eine mögliche bauliche Inanspruchnahme haben erwarten lassen. So hätte aufgrund einer Änderung des B-Planes Nr. 957 beispielsweise ebenfalls eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Mehrfamilienhäusern erfolgen können, die je nach Gebäudestellung den zuvor freien Blick ebenso „verstellen“ würden. Hierzu sei ferner darauf hingewiesen, dass der Nahversorgungsmarkt mit einer Größe bis max. 800 m² auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes als ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden gem. § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig wäre.

Die Möglichkeit der ggf. eingeschränkten Aussicht stellt in diesem Bereich dann eine Situationsveränderung dar, die regelmäßig bei hinzutretenden Bebauungsstrukturen zu erwarten ist, was der allgemeinen und den Bedürfnissen der Stadt entsprechenden Deckung des Baulandbedarfes geschuldet ist. Eine gegenüber der derzeitigen Situation eingeschränkte

	<p>Sollten sich die wirtschaftlichen Erwartungen nicht erfüllen haben wir in einem landschaftlich schönem Umfeld einen Leerstand wie in Großenheidorn oder wie über Jahre an der Blumenauer Str. in Wunstorf zu erwarten. Eine Rückbauverpflichtung ist nach Nr. 1.3.3 Buchstabe g nicht erforderlich. Wenigstens als steuerliches Abschreibungsobjekt bleibt eine Immobilie noch interessant.</p> <p>Eine Aufwertung meines Grundstückes durch die Nähe zu einem Supermarkt erfolgt in meinem Fall als unmittelbare Nachbarin des Flurstückes 36/2, mit der Anschrift Steinweg ■ nicht. An wen muss ich mich wenden um den Wertverlust meiner Immobilie geltend zu machen?</p>	<p>Aussicht stellt in diesem Zusammenhang jedoch keine unzulässige Bauleitplanung dar. Es ist vielmehr festzustellen, dass der hier in Rede stehende Planbereich bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist und daher eine bauliche Nutzung sowie eine damit sich verändernde nachbarliche Situation u.a. auch in Bezug auf die bislang freie Aussicht absehbar war.</p> <p>Mit Bezug auf das konkrete Vorhaben wird diesbezüglich vielmehr darauf hingewiesen, dass gerade im Bereich der Stellplatzflächen auch weiterhin eine Sichtbeziehung zu der nördlich angrenzenden freien Landschaft erhalten und für die Allgemeinheit zugänglich bleibt.</p> <p>Die Möglichkeit, dass sich die wirtschaftlichen Erwartungen eines Betreibers eines Einzelhandelsbetriebes an dem gewählten Standort nicht erfüllen ist, unabhängig von dem hier in Rede stehenden Standort, auch an anderen Standorten innerhalb eines Ortes gegeben. Grundsätzlich kann somit auch ein möglicher Leerstand der Immobilie auf lange Sicht nicht ausgeschlossen werden. Eine Rückbauverpflichtung ist nicht vorgesehen. Sollte zukünftig eine Nutzungsänderung für die Fläche geplant sein, so ist dies nur in Verbindung mit einem entsprechenden Bauleitplanverfahren möglich.</p> <p>Je nach individueller Beurteilung können Auswirkungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betrachteten Grundstückes die Folge sein. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstücks auf dessen Verkehrswert haben, nach Auffassung des BVerwG allein keine für die Abwägung erheblichen Belange darstellen; entscheidend ist der Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigung (Beschluss vom 9.2.1995 – 4 NB 19.94). In diesem Zusammenhang wird daher bei dieser Bauleitplanung davon ausgegangen, dass bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Immissionswerte, faktisch keine erhebliche Beeinträchtigung des Grund und Bodens vorliegt, so dass nicht auf eine Wertminderung von Immobilien geschlossen werden kann. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die</p>	<p>H</p> <p>Z</p>
--	---	---	-------------------

Rechtsordnung einen allgemeinen Schutz dagegen, dass durch Vorgänge, die auf einem anderen Grundstück stattfinden und dass etwa die bisherige Aussicht in die freie Landschaft durch einen Neubau beseitigt wird, der Wert des eigenen Grundstücks sinkt, nicht kennt (BVerfG, Beschluss vom 24.01.2007 - 1 BvR 382/05 -, BRS 71 Nr. 74; vom 26.06.2002 - 1 BvR 558/91 -, BVerfGE 105, 252 (277); BVerwG, Beschluss vom 17.02.1981 - 4 B 13.81 -, BRS 38 Nr. 183).

Das OVG Lüneburg hat bzgl. der Beurteilung von Wertminderungen darauf hingewiesen, dass, soweit Grundstücke in Form von Nutzungsverböten oder -beschränkungen unmittelbar von einer Planung betroffen werden und in Folge davon Werteinbußen drohen können, derartige unmittelbare Auswirkungen als mögliche Nachteile für die betroffenen Grundeigentümer bei der Abwägung zu berücksichtigen sind (vgl. BayVGH, Urt. v. 13.7.2000 - 9 N 98.3587). „Mittelbare Auswirkungen allein in Form von Werteinbußen sind hingegen nicht abwägungsrelevant. Denn die Frage der Wesentlichkeit der Auswirkungen einer Planung auf "Nachbargrundstücke" beurteilt sich grundsätzlich nicht nach dem Umfang einer möglichen Verkehrswertminderung, sondern nach dem Grad der faktischen und unmittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die angegriffene Norm zugelassen werden. Die Auswirkungen, die die Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung eines Grundstücks auf dessen Verkehrswert haben, sind daher allein keine für die planerische Abwägung erheblichen Belange. Nur wenn die zu berücksichtigenden tatsächlichen Auswirkungen einen Grad erreichen, der ihre planerische Bewältigung im Rahmen der Abwägung erfordert, liegt auch ein Nachteil im Sinne von § 47 Abs. 2 VwGO vor (vgl. dazu BVerwG, Beschl. v. 9.2.1995 - 4 NB 17.94 -, NVwZ 1995, 895 - 896).⁴⁵

Hierzu sei ferner nochmals darauf hingewiesen, dass der Nahversorgungsmarkt mit einer Größe bis max. 800 m² auch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes als ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden gem. § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig wäre. Es handelt sich somit nicht um eine grundsätzlich für Wohnsiedlungsbereiche gebietsfremde

⁴⁵ Oberverwaltungsgericht Niedersachsen zu Grundstückswert, Urt. v. 26.03.2009, Az.: 12 KN 11/07

	<p>Auf der vollständigen Längsseite meines Grundstückes und darüber hinaus würde sich auf der gegenüberliegenden Seite die rückwärtige Front des Gebäudes erstrecken. Die Einhaltung eines Grenzabstandes ist lediglich auf den Mähstreifen reduziert. Eine Bepflanzung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Dieser Anblick würde auf mich eine erdrückende Wirkung ausüben. Nicht nur mein Garten wäre nicht mehr als Ort der Erholung geeignet auch der Ausblick aus dem Fenster wäre ernüchternd.</p> <p>Ein Gebäude mit diesen Dimensionen gehört nicht auf diese Fläche.</p>	<p>Nutzung.</p> <p>Dies kann jedoch nach Auffassung der Stadt auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens zum Immissionsschutz (Lärm) nicht abgeleitet werden, da weder ein Nutzungsverbot noch eine Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der in der Umgebung des Plangebietes gelegenen Grundstücksflächen planerisch vorbereitet werden. In diesem Zusammenhang sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an den Immissionsschutz auf das Empfinden des verständigen Durchschnittsmenschen abzustellen haben und nicht darauf, was subjektiv als Störung empfunden wird; besondere Empfindlichkeiten, gesundheitliche Indispositionen oder andere persönliche Eigenheiten haben außer Betracht zu bleiben (BVerwG Beschl. V. 5.10.2005).</p> <p>Die im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 festgesetzten Baugrenzen halten an der Südwestgrenze des Plangebietes die gem. Nds. Bauordnung (NBauO) festgesetzten Mindestabstände von 3 m zur Grundstücksgrenze ein. Bei Einhaltung der Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Bezug auf den Grenzabstand der Gebäude wird davon ausgegangen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung der angrenzenden Gebäude und Grundstücke nicht ableitbar ist. In Bezug auf die erdrückende Wirkung wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.</p> <p>Es wird auf die o.g. Ausführungen zur Dimensionierung des Gebäudes verwiesen.</p>	<p>Z</p>
--	---	---	----------