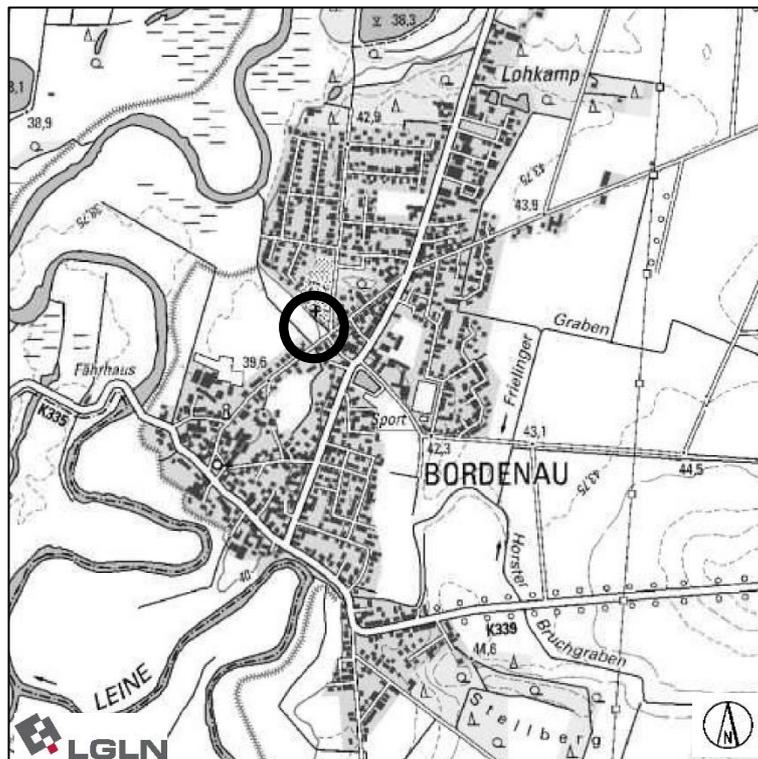


# Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge. Region Hannover

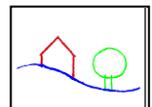
## 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“)

**Begründung mit Umweltbericht**  
(gem. § 5 Abs. 5 und § 2 a Nr. 2 BauGB)



**Entwurf**

Stand: § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



## **Gliederung**

### **Teil I Begründung**

---

<b>1</b>	<b>Veranlassung</b>	<b>4</b>
1.1	Beschlüsse	4
1.2	Allgemeine städtebauliche Ziele	4
1.3	Sonstige Gesetze und Verordnungen	5
<b>2</b>	<b>Ziele und Grundsätze der Raumordnung</b>	<b>5</b>
2.1	Landesraumordnungsprogramm - LROP 2008/2012 und Änderungsfassung 2016	5
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	7
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>11</b>
3.1	Zustand des Plangebietes	11
3.2	Ziele und Zwecke der Planung	12
<b>4</b>	<b>Belange von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>30</b>
4.1	Veranlassung / Rechtsgrundlage	30
4.2	Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft	30
4.3	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)	31
4.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	31
4.5	Externe Kompensationsmaßnahmen	32
<b>5</b>	<b>Verkehr</b>	<b>32</b>
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>34</b>
<b>7</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	<b>40</b>
<b>8</b>	<b>Altlasten/Kampfmittel</b>	<b>41</b>
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>42</b>
<b>10</b>	<b>Ergebnis der Umweltprüfung</b>	<b>42</b>
<b>11</b>	<b>Versorgungsstruktur</b>	<b>43</b>
11.1	Soziale Infrastruktur	43
11.2	Technische Infrastruktur	43
<b>12</b>	<b>Darstellungen des wirksamen Bestandes</b>	<b>44</b>
<b>13</b>	<b>Inhalt der FNP-Änderung</b>	<b>45</b>
<b>14</b>	<b>Sonstige bei der Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigende Belange</b>	<b>45</b>

## **Teil II Umweltbericht**

---

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>51</b>
1.1	Veranlassung, Rechtslage	51
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanung	51
1.3	Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben	51
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>56</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	56
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	62
2.3	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung	71
2.4	Planalternativen	76
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>78</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	78
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen	79
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	79

# Teil I Begründung

## 1 Veranlassung

### 1.1 Beschlüsse

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 29.08.2016 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“) gefasst. In seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ hat der Verwaltungsausschuss den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

### 1.2 Allgemeine städtebauliche Ziele

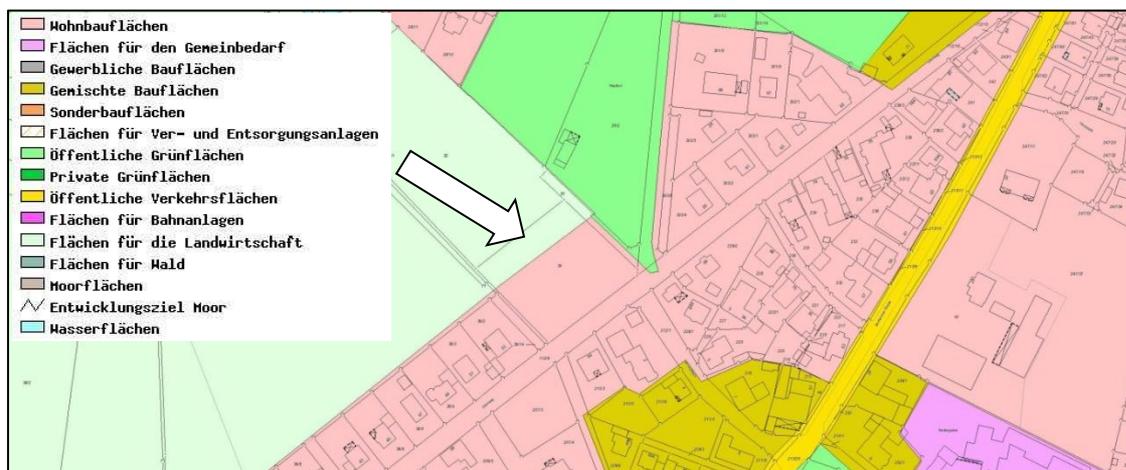
Durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelnahversorger) geschaffen werden. Der geplante Lebensmittelmarkt soll zur Deckung der wohnortnahen Versorgung der in Bordenau lebenden Wohnbevölkerung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs beitragen. Fehlende Entwicklungsmöglichkeiten am bisherigen Standort an der Bordenauer Straße würden ohne Standortverlagerung innerhalb des Stadtteils zeitnah zu einer vollständigen Aufgabe des Lebensmittelmarktes und damit zum Verlust der wohnortnahen Versorgung führen. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat daher das Ziel, die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Stadtteil Bordenau langfristig zu sichern. Dabei stellt die Standortverlagerung des im Norden des Stadtteils befindlichen Lebensmitteldiscounters eine wesentliche städtebauliche Aufgabe dar.

Durch die 38. Änderung des FNPs sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes in der im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg““, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957 „Am Steinweg“, geschaffen werden.

#### *Darstellung der wesentlichen Änderungsgegenstände*

Zu diesem Zweck werden die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel- Nahversorgung“ geändert.

**Abb.: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Änderungsgebiet mit einem Pfeil gekennzeichnet**



### 1.3 Sonstige Gesetze und Verordnungen

- *Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226).

- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

## 2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

### 2.1 Landesraumordnungsprogramm - LROP 2008/2012 und Änderungsfassung 2016

Das LROP weist dem Kernbereich der Stadt Neustadt a. Rbge. die Aufgaben und die Funktionen eines Mittelzentrums zu. Diese sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln (LROP 2.2.01).

Gemäß dem LROP Abschnitt 1.1 Ziffer 03 sind die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden grundsätzliche regionalplanerisch relevante Hinweise und Grundsätze für die Beanspruchung von Siedlungs- und Freiräumen getroffen.

Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiraum erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1.01). Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (LROP 2.1.02). Gemäß Nr. 2.2.03 LROP sind in den zentralen Orten Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote an der Nach-

frage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

Gemäß 2.3.01 LROP sollen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Ferner sollen alle Gemeinden für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Hierbei soll der Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtet sein und ein tragfähiges Infrastrukturnetz bilden.

Aus dem textlichen Teil des **LROPs 2012 mit eingearbeiteten Änderungen des Entwurfs 2016** gehen in Bezug auf das geplante Einzelhandelsvorhaben unter Punkt 2.2 LROP die nachfolgenden Ausführungen hervor, die für die Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitplanungen den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, bindend sind, jedoch ist die rechtsförmliche Überprüfung noch nicht abgeschlossen:

### **„2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte**

- 01 *Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.*

*Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.*

*Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnahe in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.*

- 02 *Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.*

*Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein. Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden.“<sup>1</sup>*

---

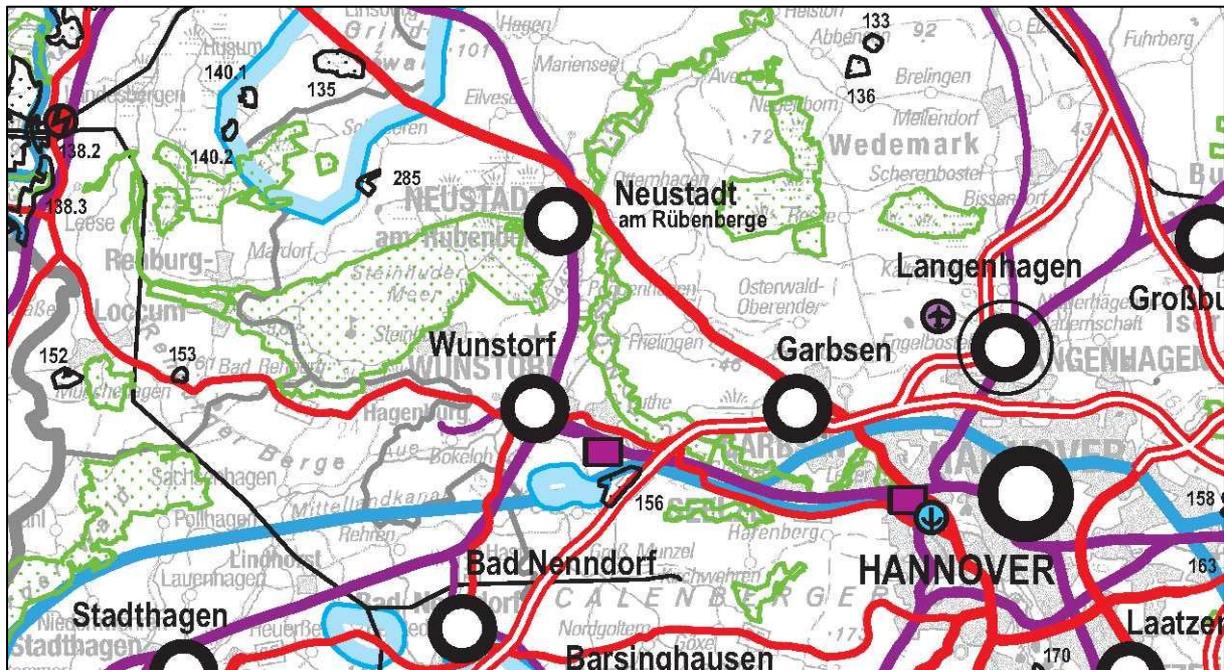
<sup>1</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2012 mit eingearbeiteten Änderungen des Entwurfs der Verordnung zur Änderung der Verordnung über das LROP, S. 11

Die 38. Änderung des FNPs trägt den v.g. Zielen und Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf siedlungsnah gelegene Flächen, die der Sicherung der sich auf den Stadtteil Bordenau beziehenden Nahversorgung dienen.

Die geplante Standortverlagerung eines bereits im Stadtteil Bordenau ansässigen Lebensmittelnahversorgers trägt insofern den Anforderungen an die Sicherung und Entwicklung von Angeboten der Daseinsvorsorge und Versorgungsstrukturen in möglichst ortsnaher Entfernung Rechnung. Die Ausweisung von Bauflächen für die Lebensmittelnahversorgung berücksichtigt dabei auch die Anforderungen aller Bevölkerungsteile an die kurzwegige Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Gleichzeitig kann durch die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung ein Beitrag zur Sicherung und Entwicklung des Wohnstandortes Bordenau geleistet werden.

**Abb.: Auszug aus dem LROP Niedersachsen 2008/2012**



## 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

### 2.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm 2005

#### *Allgemeine Darstellungen und Ziele des RROPs*

Im RROP der Region Hannover wird der Kernbereich der Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum aus den Darstellungen des LROPs übernommen und entsprechend dokumentiert. Der Stadtteil Bordenau wird als ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen dargestellt.

Nach dem Regionalem Raumordnungsprogramm 2005 Abschnitt D 1.6.3 sind für ländlich strukturierte Siedlungen mit der Ergänzungsfunktion Wohnen als weitere Entwicklungskriterien eine Grundversorgung im Einzelhandel und ein angemessenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten zu berücksichtigen. Da neue Arbeitsplätze in der Region Hannover grundsätzlich erwünscht sind, sollen in Siedlungen mit der Ergänzungsfunktion Wohnen im Sinne einer Nutzungsmischung auch Möglichkeiten zur Ansiedlung von neuen Betrieben und Einrichtungen gegeben sein, die für den Ort von speziellem Nutzen sind. Dies zielt auf die Sicherung und Verbesserung der örtlichen Grundversorgung oder die regionale Strukturverbesserung ab.

Bordenau liegt verkehrlich begünstigt an der im RROP als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellten K 339 und zwischen den als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellten B 6 und B 442. Diese Darstellungen und regionalplanerischen Funktionszuweisungen können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

### Darstellungen des RROPs für den Änderungsbereich

Gemäß den Darstellungen des RROP befindet sich die Fläche innerhalb eines Vorranggebietes für Hochwasserschutz. 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 Änderungsbereiches ein Deich errichtet wurde. Gemäß der „Verordnung zur Festsetzung des vom Deich geschützten Gebietes in Bordenau vom 28. Juni 2011“ befindet sich der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 konkreten Vorhabenplanung entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu berücksichtigen.

Die Flächen wurden gemäß den zeichnerischen Darstellungen bereits dem Siedlungsbereich zugeordnet.

Im Norden und Westen, außerhalb des Siedlungsbereiches Bordenau beginnen Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie ein Vorsorgegebiet für Erholung, die sich nach Süden hin fortsetzen. Nordöstlich beginnen Vorsorgegebiete für die Forstwirtschaft in Verbindung mit Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft und Gebiete zur Vergrößerung des Waldanteils. Diese Gebiete sind durch die 38. FNP-Änderung jedoch nicht berührt.

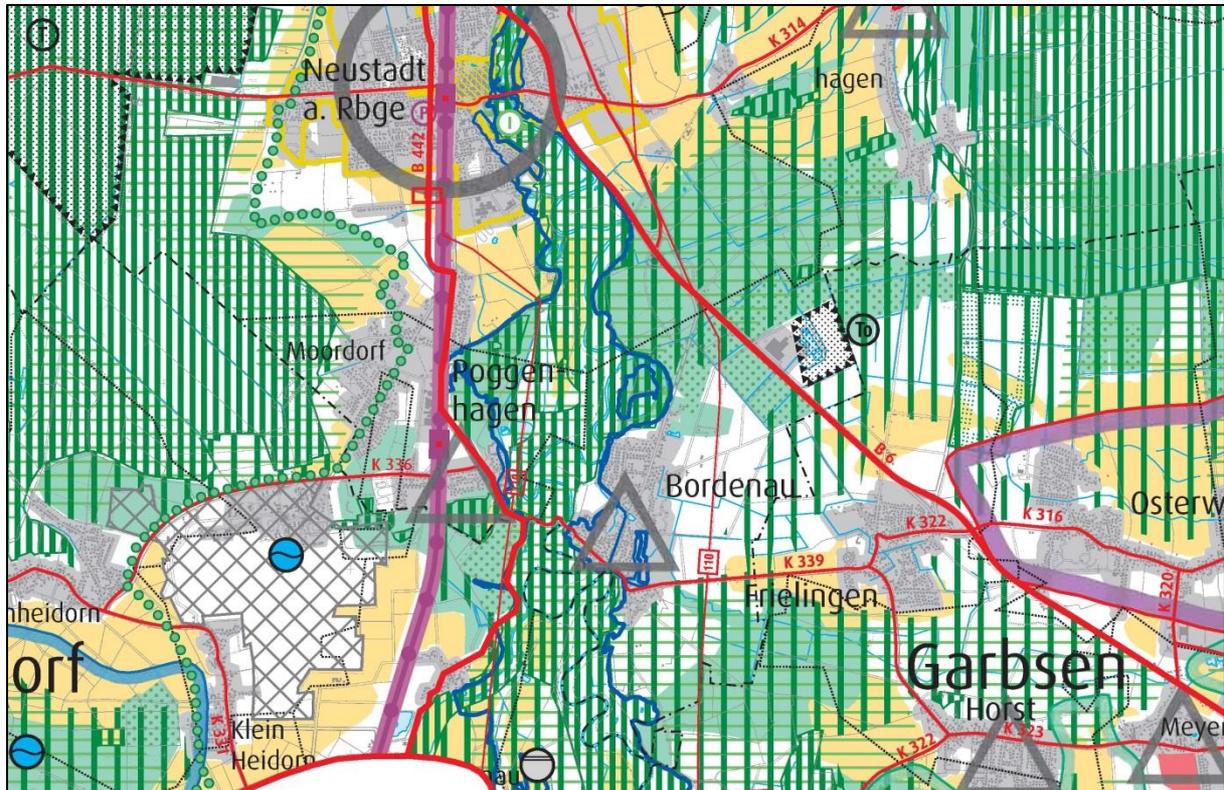
Als technische Infrastruktureinrichtung ist östlich Bordenaus eine 110 kV-Eitleitung dargestellt.

Westlich befindet sich der Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn. Im Bereich des Militärflughafens Wunstorf-Großenheidorn ist ein Heranwachsen von Wohnbereichen und sonstigen lärmempfindlichen Nutzungen zu verhindern (vgl. RROP 2005 Abschnitt D 2.4 Ziffer 07).

Die Darstellung von Sonderbauflächen auf der Ebene des FNPs entspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms, der Sicherung einer Grundversorgung im Einzelhandel als Entwicklungskriterium der Ergänzungsfunktion Wohnen für Bordenau. Die Standortentscheidung (in direkter Nähe zu vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen am

nordwestlichen Ortsrand) entspricht den Zielsetzungen des RROP, wonach bei Siedlungsentwicklungen Ortsrandlagen abzurunden sind.

**Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005**



### 2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2016 (Entwurf)

Neben der Festlegung als ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen ist Bordenau ebenfalls als Nahversorgungsschwerpunkt in der Stadt Neustadt a. Rbge. festgelegt. Gemäß Abschnitt 2.1.4.04 RROP 2016 (Entwurf) ist an integrierten Standorten in diesen „Nahversorgungsschwerpunkten“ eine leistungsfähige Nahversorgung anzustreben, die, - sofern raumordnerische Ziele nicht entgegenstehen-, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe (hier jedoch ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb) umfassen kann, wenn sie ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogeriewaren) anbieten und die sonstigen Waren nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche führen.

Dies lässt sich auch mit Blick auf die unter Abschnitt 2.1.4.01-02 RROP 2016 dargelegten raumordnerisch relevanten Kriterien und Aspekte zur Festlegung der ländlich strukturierten Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen bestätigen, in denen es u.a. heißt:

- „das Vorhandensein mindestens eines Nahversorgers, der den Grundbedarf an Lebensmitteln und Drogeriewaren abdeckt:

*Befindet sich bereits ein Nahversorgungsmarkt am Ort, bietet eine ländlich strukturierte Siedlung vergleichsweise günstige Voraussetzungen für eine künftige Entwicklung. Denn Nahversorgungseinrichtungen haben eine besondere Bedeutung als sog. „Frequenzbringer“ und begünstigen den Erhalt bzw. die Ansiedlung weiterer Versorgungseinrichtungen. Sie haben darüber hinaus häufig eine wichtige Funktion als Treffpunkt der Dorfgemeinschaft. (vgl. NEWH 2012a (Hrsg.), S. 6; NEWH 2012b (Hrsg.), S. 27)*

*Im Zuge des Alterungsprozesses der Gesellschaft ist mit einem deutlichen Anstieg von mobilitätseingeschränkten Personen zu rechnen. Die wohnortnahe Grundversorgung ist dabei eine*

*wichtige Voraussetzung für ein langes selbständiges Leben in den „eigenen vier Wänden“ und bietet auch anderen Bevölkerungsgruppen ohne Kfz-Verfügbarkeit (z. B. Kindern und Jugendlichen) eine höhere Lebensqualität.“*

Die mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebte Sicherung der Nahversorgung in Bordenau durch Verlagerung eines bereits ansässigen kleinflächigen Lebensmittel-nahversorgers entspricht dieser Zielsetzung des RROPs.

#### Darstellungen des RROPs für den Änderungsbereich

Gemäß den zeichnerischen Darstellungen des Entwurfes zum RROP 2016 wurden die Flächen unverändert bereits dem Siedlungsbereich zugeordnet. Der Änderungsbereich befindet sich teilweise innerhalb eines Vorranggebietes Hochwasserschutz sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz. Es wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

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).

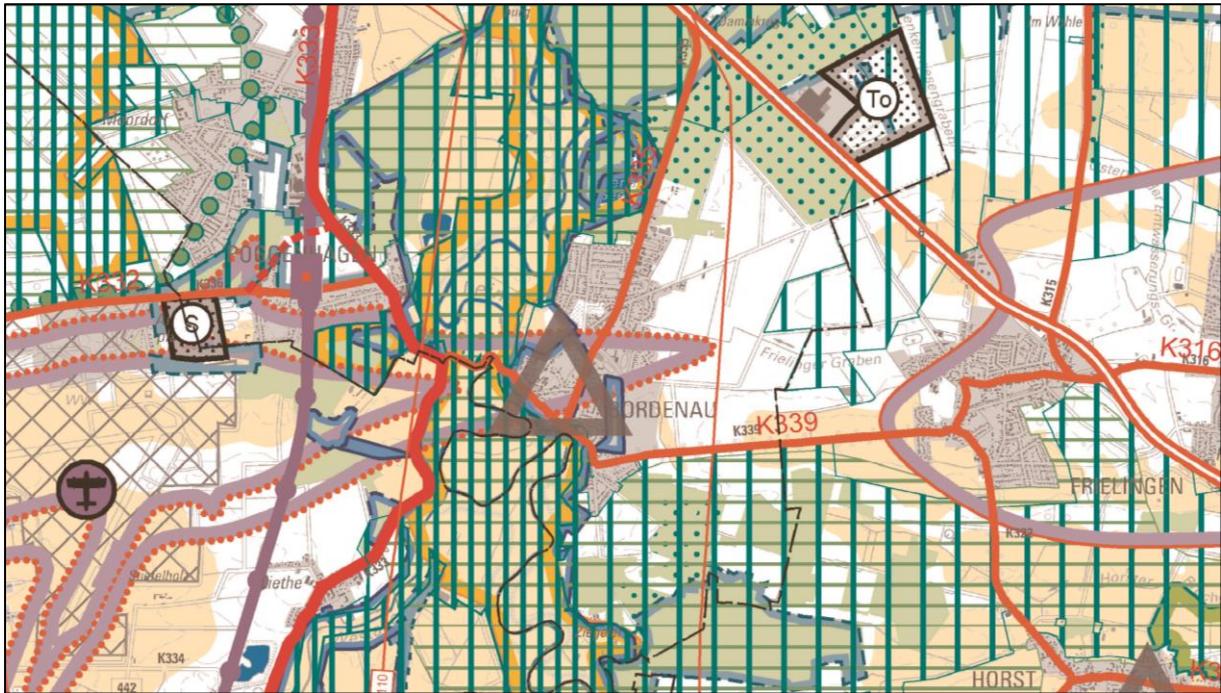
Ferner befindet sich der Änderungsbereich innerhalb des Vorbehaltsgebietes Lärmbereich. Dieses wurde zum Schutz der Bevölkerung vor Lärmbelastung für den Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn festgelegt. Bei baulichen Maßnahmen sind in diesen Bereichen die rechtlichen Vorschriften zum Schallschutz zu beachten (vgl. RROP 2016 Abschnitt 2.1.1 Ziffer 04). Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Nahversorger) innerhalb einer Sonderbaufläche „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 beauftragten Schallgutachters geteilt. Erhebliche Beeinträchtigungen der im Änderungsbereich vorgesehenen Nutzung durch die von dem Fluglärm ausgehenden Emissionen werden aus gutachterlicher Sicht nicht erwartet.

Westlich Bordenaus befinden sich Vorranggebiete Natur und Landschaft und Natura 2000 sowie ein Vorbehaltsgebiet Erholung. Ebenfalls westlich des Änderungsbereiches beginnt ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, welches jedoch nicht durch die 38. FNP-Änderung in Anspruch genommen wird.

Nordöstlich beginnen unverändert Vorbehaltsgebiete Wald in Verbindung mit Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft und Vorbehaltsgebiete zur Vergrößerung des Waldanteils.

Die K 335 (Bordenauer Straße) sowie die K 339 werden als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung dargestellt.

**Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (Entwurf)**



### **3 Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Zustand des Plangebietes**

##### **3.1.1 Nutzungen im Plangebiet**

Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Bordenau und erstreckt sich auf Flächen, die gegenwärtig als Weideflächen genutzt werden. Entlang der nordöstlichen Grenze des Änderungsbereiches sind zum Teil großkronige Baumbestände vorhanden.

##### **3.1.2 Umgebung des Plangebietes**

Der Änderungsbereich wird im südöstlichen Bereich durch den Steinweg (Stadtstraße) begrenzt. Im Nordwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Änderungsbereich an, die überwiegend ackerbaulich genutzt werden.

Nordöstlich wird der Änderungsbereich durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt, dem wiederum nördlich der Friedhof Bordenaus angrenzt.

Im weiteren südwestlichen, südöstlichen und nordöstlichen Anschluss bzw. Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich Wohnnutzungen mit den zugehörigen Hausgärten. Hierzu gehört neben dem sich beidseits des Steinweges entwickelten Siedlungsbereich der Siedlungsbereich Burgsteller Weg. Diese Wohngebiete wurde auf der Grundlage der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 959, 951 und 957 realisiert. Aus der nachfolgenden Abbildung sind die räumlichen Geltungsbereiche der im unmittelbaren Umfeld befindlichen und städtebaulich auf den Änderungsbereich der 38. Änderung Einfluss nehmenden Bebauungspläne zu entnehmen. Im parallel zur 38. Änderung in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg““ werden detaillierte Angaben über die wesentlichen Inhalte dieser Bebauungsplanungen dargelegt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf weitere detaillierte Ausführungen verzichtet.

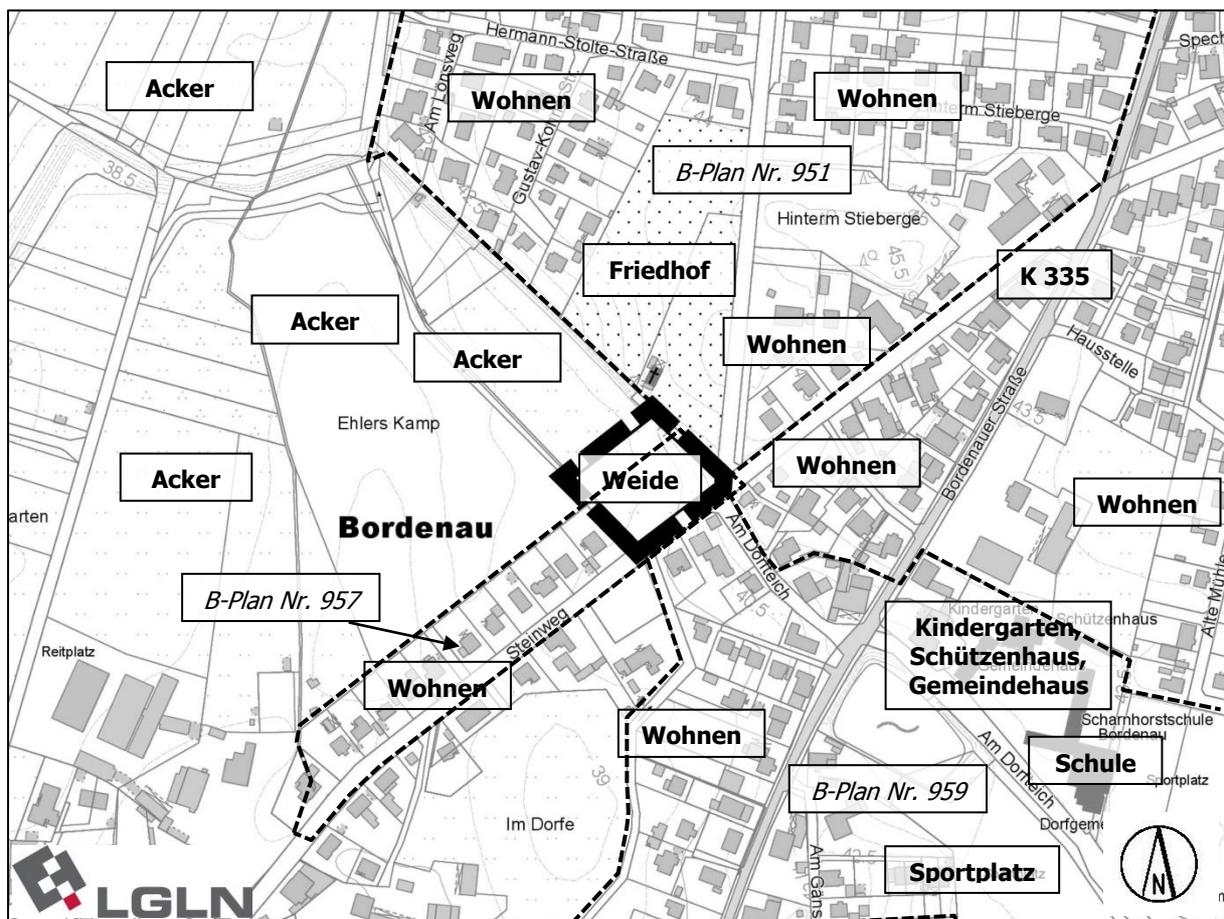
Im weiteren südöstlichen Umfeld, entlang der Bordenauer Straße finden sich Wohnnutzungen im Wechsel mit handwerklichen und gewerblichen Nutzungen die diesen Bereich prägen.

In Verlängerung der Straße Am Dorfteich findet sich der zentrale Bereich Bordenaus, der vor allem durch die dort befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen (u.a. Dorfgemeinschaftshaus, Gemeindehaus, Kindergarten, Schule, Schützenhaus) sowie Sportanlagen geprägt wird.

In der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereiches befinden sich keine Nutzungen oder Einrichtungen, die auf die zukünftig geplante Einzelhandelsnutzung erheblich beeinträchtigend (z.B. durch Emissionen wie Lärm, Geruch oder Staub) einwirken würden.

Aus der nachfolgenden Übersichtskarte sind die das Plangebiet und die unmittelbar den Planbereich beeinflussenden städtebaulichen Strukturen und Nutzungen zu entnehmen.

**Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und in der Umgebung, AK 5, M 1:5.000, © 2016 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover**



### 3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelnahversorger) zur Deckung der wohnortnahen Versorgung der im Stadtteil Bordenau lebenden Wohnbevölkerung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs geschaffen werden.

Zu diesem Zweck der Sicherung des Nahversorgungsstandortes werden die bisher im wirk-samen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. für diesen Bereich dargestellten Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft in Sonderbauflächen mit der Zweckbe-stimmung „Lebensmittel-Nahversorgung“ geändert.

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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, aber auch nicht wesentlich darüber liegt. Die vorliegende Planung überschreitet mit dem Backshop die v.g. Grenze von 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche handelt es sich jedoch nicht um ein Einzelhandelsgroßprojekt. Diese Auffassung wird auch seitens der Region Hannover geteilt.

Mit der Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes soll der bisher an der Bordenauer Straße ansässige Lebensmittelmarkt (Lebensmittelnahversorger) an einem hinsichtlich der dauerhaften Sicherung und Entwicklung optimierteren Standort gesichert werden. Der derzeitige Standort befindet sich in einem gewerblich und in der weiteren Umgebung durch Wohngebiete geprägten Umfeld im Norden von Bordenau. Weitere der Nahversorgung dienende Einrichtungen (Vollsortimenter) zur Versorgung der Bevölkerung sind nicht vorhanden, sodass sich die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des allgemeinen täglichen Bedarfes auf den Standort an der Bordenauer Straße konzentriert.

Durch die Verlagerung des Marktes soll auch weiterhin zu einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfes für den Stadtteil Bordenau beigetragen werden. Aufgrund der engen Siedlungsstruktur des historisch gewachsenen Kernbereiches Bordenau sind keine ausreichend großen oder zusammenhängenden Flächenpotenziale für die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers vorhanden. Auch die im Kernbereich stellenweise erkennbaren Leerstände sind für eine derartige Nutzung auch aufgrund der fehlenden Stellplatzflächen nicht geeignet, sodass die wohnortnahe Versorgung der in Bordenau lebenden Bevölkerung im Bereich Steinweg erfolgen soll.

Der an der Bordenauer Straße befindliche derzeitige Standort des Lebensmittelnahversorgers reicht absehbar nicht aus, um die örtliche Bevölkerung auch zukünftig mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs zu versorgen, da er am an dem bisherigen Standort nicht die städtebaulich gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten aufweist. Dem betroffenen Einzelhandelsbetrieb (Lebensmitteleinzelhandel) fehlt es an der erforderlichen Sortimentsbreite und Sortimentstiefe, die jedoch für einen auf die Zukunft ausgerichteten Einzelhandelsstandort von erheblicher Bedeutung ist, wenn er den individuellen Anforderungen der Kunden hinsichtlich der Präsentation von Waren als auch die betriebsinternen Anforderungen an die Logistik und Organisation von Verkaufsflächen, wie z.B. der Leergutannahme, Präsentation von Backwaren, ausreichende Bereitstellung von Lager- und Sozialräumen Rechnung tragen will.

Die Leistungsfähigkeit eines Marktes ist jedoch für die Kunden- und Kaufentscheidung relevant. Die bedarfsgerechte Ausstattung und der wohnortnahe Versorgungsstandort sind für die Stabilität als auch die Entwicklung eines Versorgungsunternehmens (Lebensmittelnahversorger) von Bedeutung, so dass der Einzelhandelsbetrieb durch die Verlegung des Standortes an den westlichen Siedlungsrand und damit in den Nahbereich der zu versorgenden Bevölkerung neben der Sicherung und Verbesserung der bestehenden Versorgungssituation auch einen Beitrag zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen leistet.

Der geplante Standort befindet sich am westlichen Siedlungsrand Bordenaus und ermöglicht im Zusammenhang mit den im Südosten angrenzenden Verkehrsflächen, der im Südwesten und Nordosten anschließenden K 335 mit nach Südwesten und Süden hin gelegenen Wohnsiedlungsbereichen sowie den nach Nordosten hin sich fortsetzenden Wohnsiedlungsbereichen des Kernortes eine städtebaulich nachvollziehbare Abrundung des Siedlungsrandes.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird die Sicherung und Entwicklung von wohnortnah gelegenen Versorgungseinrichtungen (hier Lebensmittelnahversorger) als erforderlich angesehen, da durch die stetig älter werdende und ggf. auch weniger oder nicht

mehr mobile Bevölkerung die Bedeutung der wohnortnahen Versorgung erheblich zunehmen wird. Dies trifft auch für den Stadtteil Bordenau zu.

Darüber hinaus soll die Verbesserung der Grundversorgung auch dazu beitragen, dass der Standort Bordenau für junge Familien attraktiv bleibt, die aufgrund der bestehenden Einrichtungen der Daseinsgrundversorgung, wie z.B. Grundschule, Kindergarten, Kreditinstitute, Sportstätten und auch aufgrund der guten Versorgungseinrichtungen in Bezug auf Lebensmittel diesen Wohnstandort gewählt haben.

Um diese beschriebenen städtebaulichen Ziele zu erreichen, soll aufgrund der beabsichtigten Größe der Verkaufsflächen des geplanten Lebensmittelnahversorgers von max. 799 m<sup>2</sup> die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Nahversorgung“ erfolgen.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg““ wird daher auf der Grundlage der im Flächennutzungsplan geplanten Darstellung einer Sonderbaufläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Nahversorgung“ (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO konkretisiert und festgesetzt.

Auf Grund der Nähe zu den umgebenden Wohnsiedlungsbereichen im Sinne einer wohnortnahen Versorgung stellt die geplante Nutzung mit max. 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt eine städtebaulich sinnvolle und wirtschaftlich angemessene Versorgungsstruktur mit begleitenden und die Grundversorgung der Bevölkerung ergänzenden kleineren Nutzungen in Form eines der Versorgung des Gebiets dienenden Ladens oder eines nicht störenden Handwerks- oder Gewerbebetriebes dar. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche, die im vorhabenbezogenen B-Plan entsprechend festgesetzt wird, ist der Schutz der Versorgungsbereiche benachbarter Städte und Gemeinden einschl. der darin befindlichen Versorgungseinrichtungen als gesichert anzunehmen. Hierbei nimmt die beabsichtigte Verkaufsfläche ausdrücklich Rücksicht auf eine an der wohnortnahen Versorgung ausgerichteten Größe eines Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittel), sodass zur Vermeidung von überörtlichen Magnetwirkungen nur eine Marktgröße gewählt wird, die nach heutigem Ermessen mit einem zukunftsfähigen Lebensmittelnahversorger verbunden werden kann.

Darüber hinaus soll durch diese Bauleitplanung zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsstätte und Arbeitsplätzen beigetragen werden. Durch die Verlegung des Lebensmittelmarktes an einen wirtschaftlich leistungsfähigeren Standort ist neben der Sicherung der wohnortnahen Versorgung auch eine Attraktivitätssteigerung des Standortes durch eine verbesserte Präsentationsmöglichkeit und Organisation von Waren (etwa durch größere Gangbreiten) verbunden. Dies ist auch für die Attraktivität und die damit verbundene Sicherung des Betriebsstandortes und damit auch für die Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze von Bedeutung (§ 1 Abs. 5 BauGB).

### **3.2.1 Planungserfordernis**

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Das Erfordernis ergibt sich für die Stadt Neustadt a. Rbge. aus den zukünftigen Anforderungen an die Versorgungsstrukturen. Hierbei kommt der Sicherung, Förderung und Entwicklung der dauerhaften Leistungsfähigkeit bestehender Versorgungsstandorte auch für die umliegenden Siedlungsbereiche und Ortsteile eine wesentliche Bedeutung zu. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich die Versorgungsstrukturen vorrangig auf das Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. konzentrieren, ist auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels eine wohnortnahe Versorgung der im Stadtteil Bordenau lebenden Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfes erforderlich. Die mit der Sicherung des neuen Versorgungsstandortes verbundenen Anforderungen können nur in einem öffentlich rechtlichen Planverfahren

unter Einbeziehung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angemessen in die Planung eingestellt werden.

Lokal ergibt sich durch die planerischen Steuerungsmöglichkeiten die Chance der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgungssituation, so dass daraus positive Wechselwirkungen zur allgemeinen Verbesserung des Wohn- und Arbeitsstandortes Bordenau abgeleitet werden können. Hierbei kommt der Förderung und Entwicklung der dauerhaften Leistungsfähigkeit der wohnortnahen Versorgungsstruktur mit den damit verbundenen Versorgungsaufgaben für die zu versorgende Bevölkerung eine wesentliche Bedeutung zu.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. erkennt dieses Planungserfordernis zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der damit verbundenen Auseinandersetzung mit den jeweils unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belangen und schafft in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der vorliegenden FNP-Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg““.

Neben der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung sind – wie o.b. - auch die zunehmenden Anforderungen an die kundenfreundliche Gestaltung von Verkaufsflächen zu berücksichtigen. 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 Lebensmittelnahversorgern entscheiden.

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt daher im Wesentlichen die Wohnbedürfnisse der hier zu versorgenden Bevölkerung und die damit zu beachtende Versorgungssicherheit, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen. In räumlicher Nähe zu den in der Umgebung befindlichen Wohnsiedlungsbereichen kann eine fußläufige Erreichbarkeit sichergestellt werden, so dass das planerische Ziel der Nahversorgung auch unter Beachtung der nicht motorisierten Bevölkerung an diesem Standort erreicht werden kann.

Darüber hinaus berücksichtigt die vorliegende Flächennutzungsplanänderung die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Strukturen, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (gem. § 1 Abs. 5 BauGB). Es wird davon ausgegangen, dass mit der Verlagerung und Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes sowie der Sicherung und Entwicklung bestehender Einzelhandelsnutzungen Arbeitsplätze erhalten und gesichert sowie neue Arbeitsplätze geschaffen werden können. 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 Wohngebiete dienenden Laden oder einen nicht störenden Handwerks- oder Gewerbebetrieb, gleichzeitig die Möglichkeit zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen.

### **3.2.2 Städtebauliche Integration des geplanten Einzelhandelsstandortes in das Planungsumfeld**

Das geplante Vorhaben, das durch den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 966 konkretisiert wird, besteht aus einem homogen gestalteten Gebäudekomplex, der sich im südwestlichen Bereich des Grundstückes befindet. So wird eine gute Orientierung und Anfahrbarkeit der für das Vorhaben wichtigen Stellplatzflächen für den Kunden erzielt.

In der nordöstlichen Hälfte ist ein ausreichend bemessener Stellplatzbereich vorgesehen, dessen Erschließung über den Steinweg vorgesehen ist. Die Anlieferung des Einzelhandelsstandortes erfolgt ebenfalls über den Steinweg. Eine offene und für den Kunden gut einsehbare und überschaubare Grundstücksgliederung im Hinblick auf die Lage der Stellplätze, Eingangsbereiche, Zufahrten und Anlieferungen etc. sind dabei als gestalterische Hilfsmittel zur besseren Orientierung sowohl der zukünftigen Nutzer auf dem Grundstück als auch derjenigen, die sich außerhalb des Grundstückes im Nahbereich aufhalten, zu berücksichtigen.

Die mit dieser Bauleitplanung vorbereitete städtebauliche Entwicklung führt zu einer Abgrenzung und Abrundung des nordwestlichen Siedlungsrandes.

Erhebliche Beeinträchtigungen der im Umfeld des Plangebietes ausgeübten Nutzungen sind nicht ableitbar. Die Integration des Plangebietes in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung realisierbar.

Darüber hinaus ist die Sicherung und Entwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Lebensmitteln von vorrangiger Bedeutung.

Das Plangebiet wird über öffentliche Straßen, Fuß- und Radwege erschlossen und fügt sich somit in die funktionale Gesamtinfrastruktur der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau - ein.

Neben der im Änderungsbereich befindlichen Alteiche sollen auch die weiteren Gehölze im Rahmen der Realisierung des Vorhabens 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 die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine darüberhinausgehende Regelung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Änderungsbereich nicht ausgeschlossen werden kann. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind 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.

### **3.2.3 Standortalternativen**

Die 38. FNP-Änderung soll der Sicherung der auf den Stadtteil Bordenau bezogenen Nahversorgung dienen. Somit wurde auf die Betrachtung von Alternativstandorten außerhalb des Siedlungsbereiches Bordenau verzichtet.

Die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes ist aufgrund der Ordnung des damit verbundenen ruhenden Verkehrs auf ausreichend bemessene Flächen angewiesen, die eine Größe von rd. 4.000 m<sup>2</sup> zur Ansiedlung des Einzelhandels selbst und der damit verbundenen Stellplätze sowie zur Anlieferung von Waren angewiesen sind. Diese Flächenangebote sind innerhalb des gewachsenen Siedlungszusammenhanges nicht erkennbar und auch durch Neuordnung bisher bebauter Flächen derzeit nicht mobilisierbar. In diesen Fällen stellen sich häufig nach-

barliche Belange in Bezug auf die Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung, Fragen der Grenzbebauung sowie die Sicherung bestehender Erschließungsanlagen als unüberbrückbare Aspekte dar.

Der Siedlungsbereich Bordenaus wird im Norden, Osten und Süden durch ausgedehnte Wohnsiedlungsbereiche geprägt. Die Grundstücksflächen wurden in der Vergangenheit bereits fast vollständig einer Bebauung zugeführt. Vereinzelt sich darstellende unbebaute Grundstücksflächen stellen aufgrund der für den Lebensmittelmarkt erforderlichen Standortkriterien (Zentralität, Erreichbarkeit, Stellplatzbedarf, Flächengröße) keine in die nähere Betrachtung einzustellenden Alternativstandorte dar.

Für den östlichen Ortsrand stellt sich die räumliche Lage mit Blick auf die angestrebte zentrale Sicherung der Nahversorgung als nachteilig dar. Aufgrund der Randlage der Standorte, ohne direkte Anbindungen an die zu versorgenden Siedlungsbereiche handelt es sich hierbei nicht um integrierte Standorte. 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 alternative Standorte werden diese Flächen daher ausgeschlossen.

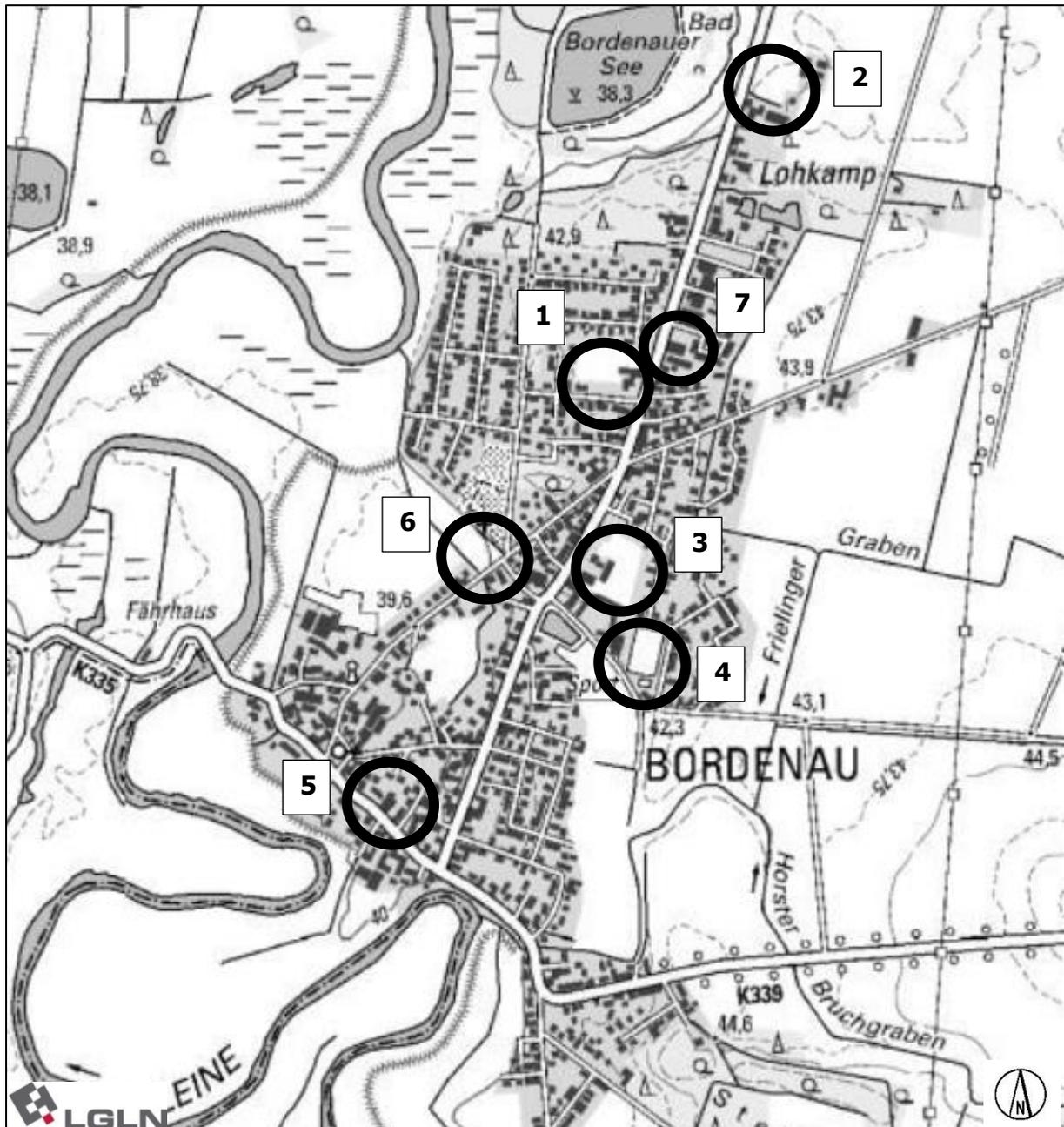
Am südwestlichen Ortsrand stellt sich ebenfalls keine Alternativfläche dar, die dazu geeignet wäre, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, dauerhaft zu gewährleisten.

Auch die stellenweise erkennbaren Leerstände sind für eine derartige Nutzung auch aufgrund der fehlenden Stellplatzflächen nicht geeignet.

Aus der nachfolgenden Abbildung des Siedlungsbereiches Bordenau wird 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 konzentriert sich die Alternativenprüfung auf Flächen an bzw. im Nahbereich der Haupteerschließungsstraßen (K 335 – Bordenauer Straße und Steinweg). Diese werden im Folgenden kurz beschrieben und aus städtebaulicher Sicht bewertet. Es handelt sich um die folgenden Alternativstandorte:

- Alternativstandort 1 im „Bereich Birkenweg/Bordenauer Straße“
- Alternativstandort 2 im „Bereich Bordenauer Straße (Lohkamp)“
- Alternativstandort 3 im „Bereich Bordenauer Straße/Alte Mühle“
- Alternativstandort 4 im „Bereich Am Dorfteich/Alte Mühle“
- Alternativstandort 5 im „Bereich Steinweg (K 335)“
- Alternativstandort 6 im „Bereich Steinweg“
- Alternativstandort 7 im „Bereich Bordenauer Straße“ (Erhalt des bestehenden Marktstandortes)

**Abb.: Übersicht der untersuchten Alternativstandorte im Stadtteil Bordenau, TK 25, M 1:25.000 i.O.,  
© 2016 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover**



### **Alternativstandort 1 im „Bereich Birkenweg/Bordenauer Straße“**

Der Alternativstandort 1 liegt nördlich des Birkenweges, westlich der Bordenauer Straße und stellt sich als Grünfläche mit vereinzelt Gehölzbestand dar. Auf Grund der räumlichen Nähe sowie der Möglichkeit einer verkehrsgünstigen Anbindung an eine klassifizierte Straße ist diese Fläche grundsätzlich als Standort für den Einzelhandel geeignet. Auch der Anschluss an bereits im Birkenweg bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist möglich. In der unmittelbaren Umgebung schließen sich Wohnsiedlungsbereiche an, sodass die Belange des Immissionsschutzes in Form ggf. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen zu beachten sind. Östlich angrenzend befindet sich eine Hofstelle, welcher die hier in Rede stehende Fläche als Weidefläche zugeordnet ist. Aufgrund der direkten Anbindung an die Hofstelle weist diese Fläche trotz ihrer Lage im Siedlungsbereich eine Bedeutung für die Landwirtschaft auf. Die Fläche steht aufgrund dieser Bedeutung gegenwärtig auch nicht für eine andere als die ausgeübte Art der Bodennutzung zur Verfügung.

**Abb.: Alternativstandort 1 im „Bereich Birkenweg/Bordenauer Straße“, AK 5, M 1:5.000 i.O., © 2016 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover**

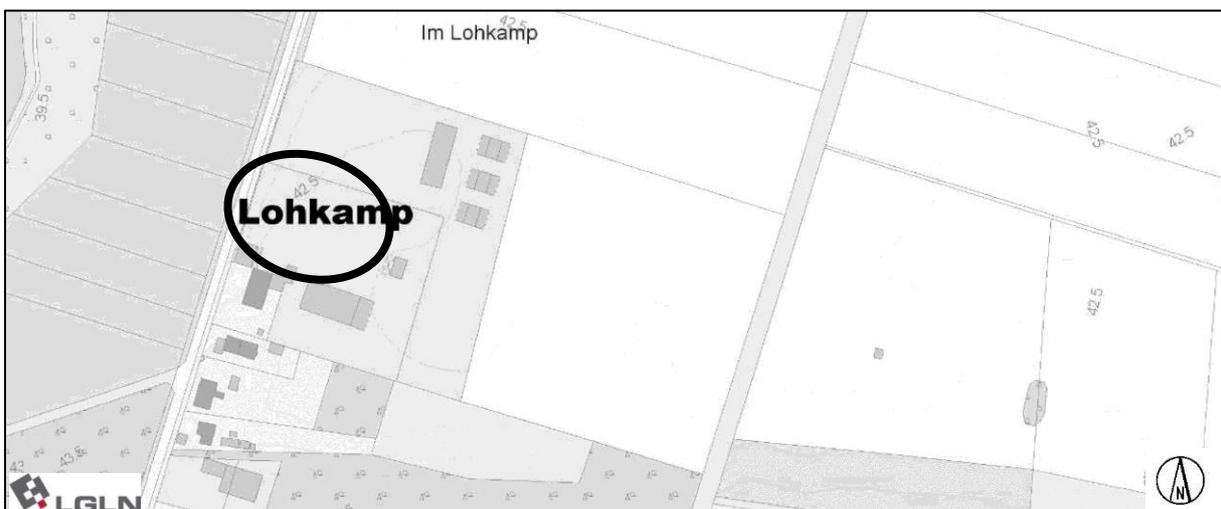


### **Alternativstandort 2 im „Bereich Bordenauer Straße (Lohkamp)“**

Am nördlichen Ortsausgang, östlich der Bordenauer Straße befindet sich der Alternativstandort 2. Es handelt sich 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.

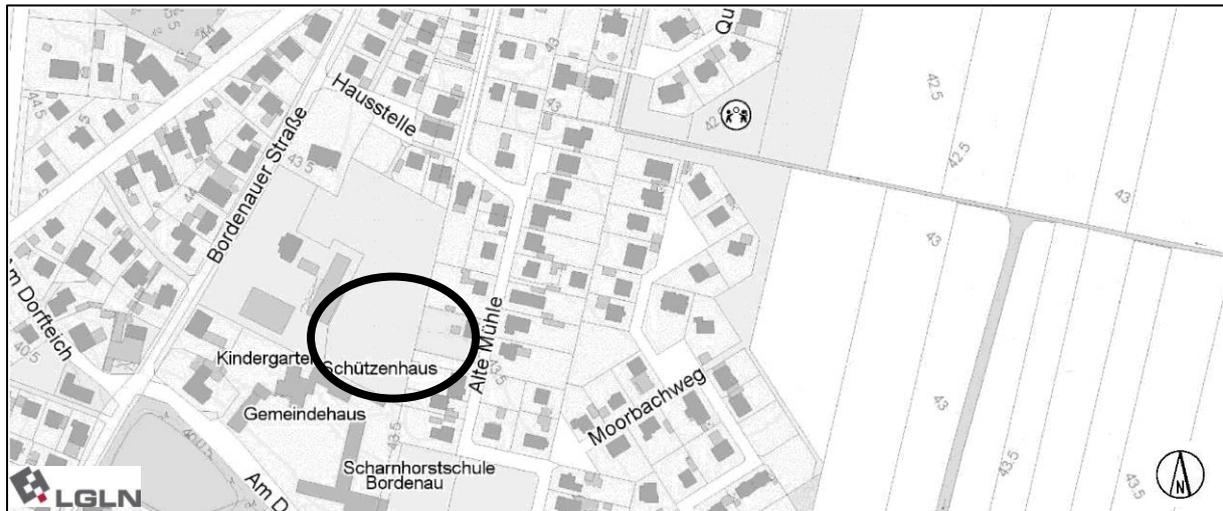
**Abb.: Alternativstandort 2 im „Bereich Bordenauer Straße (Lohkamp)“, AK 5, M 1:5.000 i.O., © 2016 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover**



### **Alternativstandort 3 im „Bereich Bordenauer Straße/Alte Mühle“**

Der Alternativstandort 3 umfasst Flächen westlich der Straße Alte Mühle, östlich der Bordenauer Straße. Die zentral gelegenen Freiflächen werden derzeit als Weidefläche genutzt und sind dem Betrieb Bordenauer Straße 28 zugeordnet. Aufgrund der rückwärtigen Lage und der fehlenden Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen, welche nur unter erhöhtem Erschließungsaufwand möglich und mit zusätzlichem Flächenankauf umsetzbar ist, stellt sich die hier in Rede stehende Fläche nicht als geeignet dar. Darüber hinaus stehen die Flächen gegenwärtig nicht zur Verfügung.

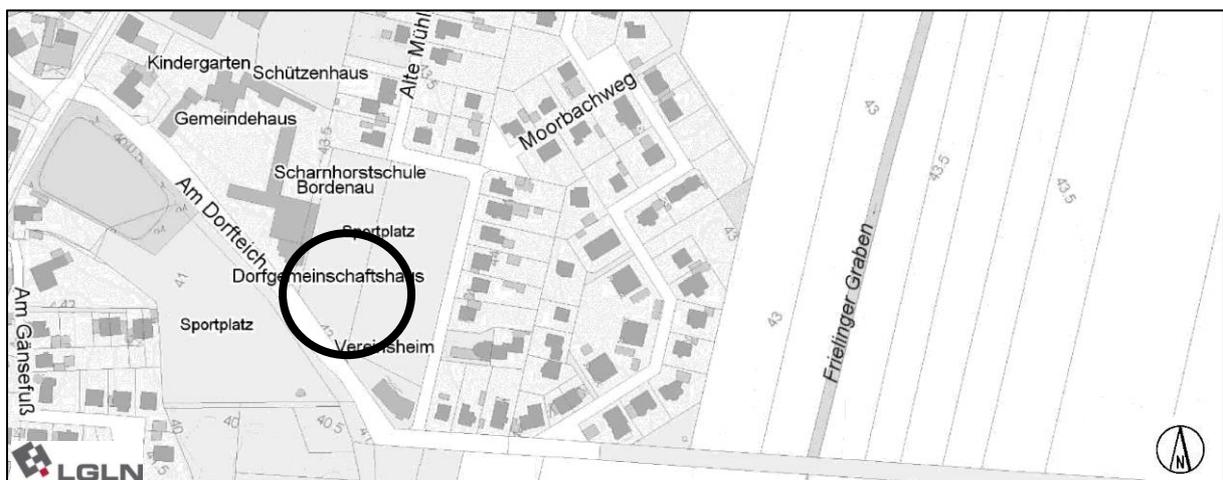
**Abb.: Alternativstandort 3 im „Bereich Bordenauer Straße/Alte Mühle“, AK 5, M 1:5.000 i.O., © 2016 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover**



### **Alternativstandort 4 im „Bereich Am Dorfteich/Alte Mühle“**

Der hier in Rede stehende Alternativstandort 4 ist über die Straße Am Dorfteich mit Anbindung an die Bordenauer Straße (K 335) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die unmittelbare Nähe zu den östlich und südwestlich umliegenden Wohnsiedlungsbereichen ermöglicht den Kunden eine kurzwegige Erreichbarkeit des Versorgungsstandortes. Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den zentralen Siedlungsbereich Bordenau prägenden öffentlichen Einrichtungen (u.a. Kindergarten, Schule, Gemeindehaus). Auch eine Anbindung die vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist gegeben. Die Flächen stehen jedoch aufgrund ihrer derzeitigen aktiven Nutzung als Sportanlage für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

**Abb.: Alternativstandort 4 im „Bereich Am Dorfteich/Alte Mühle“, AK 5, M 1:5.000 i.O., © 2016 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover**



### **Alternativstandort 5 im „Bereich Steinweg (K 335)“**

Der Alternativstandort 5 bezieht sich auf derzeit noch bebaute Flächen. Diese könnten nur mit einem erhöhten Aufwand für die Errichtung des Nahversorgers erschlossen werden, da zunächst ein Abbruch der bestehenden Bausubstanz erfolgen müsste. Darüber hinaus wäre eine Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz jedoch gegeben. Durch die direkte Anbindung an den Steinweg (K 335) ist eine gute Erreichbarkeit gegeben, wenngleich es sich hierbei nicht um einen zentralen Standort im Siedlungsbereich Bordenau handelt. Die Verfügbarkeit der Flächen ist auch hier gegenwärtig nicht gegeben.

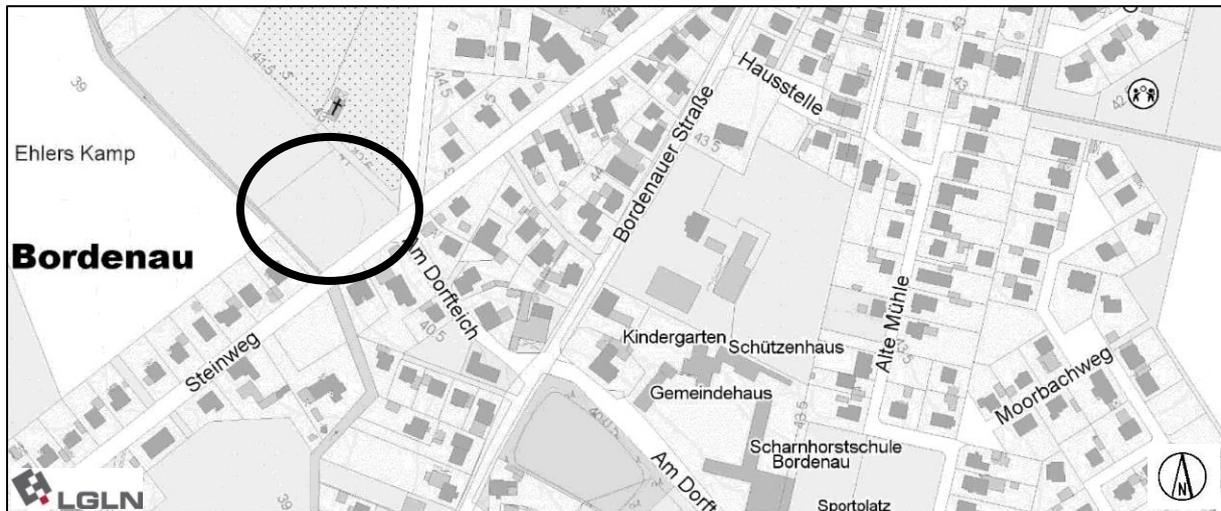
**Abb.: Alternativstandort 5 im „Bereich Steinweg (K 335)“, AK 5, M 1:5.000 i.O., © 2016 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover**



### **Alternativstandort 6 im „Bereich Steinweg“**

Der hier in Rede stehende Alternativstandort 6 ist über den Steinweg mit Anbindungen an die Bordenauer Straße und Am Kampe (K 335) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gut angebunden. Die unmittelbare Nähe zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen ermöglicht den Kunden eine kurzwegige Erreichbarkeit des Versorgungsstandortes. Die Fläche liegt nordwestlich des Steinweges und erstreckt sich auf nur kleinräumige landwirtschaftliche Nutzflächen (Weide), die daher keine substantielle Bedeutung für den dort wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betrieb aufweisen. Die Fläche weist über den Steinweg bereits eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße auf, die im gegenwärtigen Zustand zur Aufnahme der mit einem Einzelhandelsbetrieb verbundenen Verkehre geeignet ist. Die betrachtete Fläche lässt aufgrund der Lage am Siedlungsrand eine räumlich und funktionale Zuordnung des Alternativstandortes zum Siedlungszusammenhang erkennen. Über den Steinweg ist ebenfalls eine Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz gegeben. Die Fläche ist ausreichend groß bemessen, um den Flächenbedürfnissen des Nahversorgungsmarktes zu entsprechen. Die Verfügbarkeit der Fläche ist gegeben.

**Abb.: Alternativstandort 6 im „Bereich Steinweg“, AK 5, M 1:5.000 i.O., © 2016 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover**



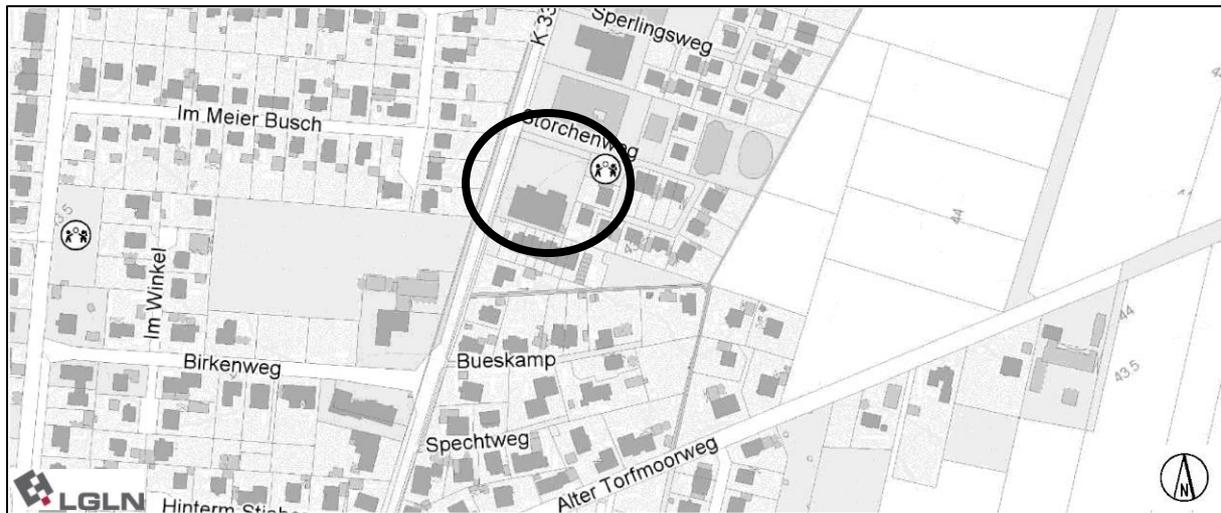
***Alternativstandort 7 im „Bereich Bordenauer Straße“ (Erhalt des bestehenden Marktstandortes)***

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 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 m<sup>2</sup> 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.

**Abb.: Alternativstandort 7 im „Bereich Bordenauer Straße“, AK 5, M 1:5.000 i.O., © 2016 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover**



Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Standortalternative 6 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 hier diskutierten Alternativstandorten eingeräumt wird. Die weiteren innerhalb der Standortalternativen aufgezeigten Flächen (Alternativstandorte 1 bis 5) stehen für eine bauliche Inanspruchnahme zurzeit auch nicht zur Verfügung.

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 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. 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen worden.

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), entsprechen 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.

### 3.2.4 Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit des geplanten Einzelhandelsstandortes

- *Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland Stadt Neustadt a. Rbge – gem. Ratsbeschluss vom 10.07.2014*

Die Stadt Neustadt a. Rbge. strebt die Erhaltung der Lebensqualitäten in den Stadtteilen an. Dabei wird neben der Anbindung von Wohnbebauung an soziale und technische Infrastrukturen auch die Sicherung der Nahversorgung und Mobilität als Ziel gesetzt. Entsprechende städtebauliche Zielsetzungen wurden als Leitsätze durch Ratsbeschluss vom 10.07.2014 formuliert und dokumentiert. Der Stadtteil Bordenau wird dabei als ländliches Kleinzentrum festgelegt. Für ländliche Kleinzentren soll dabei u.a. die Stärkung einzelner Infrastruktureinrichtungen erfolgen. Ziel ist es hierbei, dass die als ländliche Kleinzentren ausgewiesenen Stadtteile – hier: Bordenau – aufgrund ihrer bereits vorhandenen Infrastrukturausstattung Versorgungsfunktionen für die umliegenden Dörfer übernehmen sollen.

Durch die Sicherung und Entwicklung des in Bordenau bestehenden Einzelhandelsstandortes kann den o.g. Zielsetzungen der Stadt Neustadt a. Rbge. entsprochen werden.

- *Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. - Verträglichkeit des geplanten Einzelhandelsbetriebes*

Für die Stadt Neustadt a. Rbge. liegt die durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ausgearbeitete „Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge.“ (Köln, Dezember 2015) vor. Darin wurden die bestehenden Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. geprüft und bei Bedarf angepasst. Die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes sind auch mit Blick auf das hier in Rede stehende Vorhaben der Standortverlagerung eine bestehenden Nahversorgungsmarktes zu beachten. Zu der Nahversorgungslage Bordenau wird darin folgendes ausgeführt:

*„[...] 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).*

*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 m<sup>2</sup> (Nahversorgungslage Mariensee) bzw. deutlich unter 100 m<sup>2</sup> (Nahversorgungslage Bordenau) auf. Daher erfüllen die Standorte derzeit nicht die Mindestanforderung (Sicherung der Grundversorgung) eines zentralen Versorgungsbereiches.“<sup>12</sup>*

Auf der Grundlage der ausgeführten Analyse der Zentren- und Standortstruktur in Neustadt a. Rbge. sowie des Sortimentskonzeptes wurden durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert. Mit Blick auf die Entwicklung siedlungsräumlich integrierter Lagen, unter die auch der Standort Bordenau einzuordnen ist, wurde festgelegt:

*„[...] Die Möglichkeit der Ansiedlung kleinflächiger Angebotsformen mit zentrenrelevanten Sortimenten kann jedoch möglich sein, dies erfordert jedoch eine genaue Prüfung der jewei-*

---

<sup>2</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, „Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge.“, Köln, Dezember 2015, S. 71

*ligen Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur. Für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit ( $\leq 800 \text{ m}^2 \text{ VK}$ ) wird folgende Betrachtung empfohlen:*

*[...] – **Betriebe ab  $150 \text{ m}^2 \text{ VK}$ :** Bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als  $150 \text{ m}^2$  sollte dagegen eine fachliche Einzelfallprüfung erfolgen, welche den Nachweis zur Verträglichkeit des Vorhabens führt. Um insbesondere auch Summenwirkungen bei Agglomeration mehrerer Betriebe  $> 150 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche an einem Standort zu vermeiden und damit einer Schwächung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes entgegen zu wirken, sollte eine Überplanung städtebaulich unerwünschter Standorten geprüft werden.<sup>13</sup>*

Da es sich bei der hier in Rede stehenden 38. FNP-Änderung und dem parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche über  $150 \text{ m}^2$  handelt, ist im Vorfeld der Ausarbeitung vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 966 durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH eine „Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau“ erarbeitet worden.

Die GMA mbH berücksichtigt in ihrer Stellungnahme 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:

*„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)<sup>4</sup> und dürfen die Schwelle zur Großflächigkeit von  $800 \text{ m}^2$  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  $700 \text{ m}$  bis maximal  $1.000 \text{ m}$ .<sup>15</sup>*

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  $10 \text{ km/h}$  damit gemeint.

Der durch die GMA mbH in ihrem Gutachten dargestellte Radius von  $1.000 \text{ m}$  dient der Veranschaulichung, welche Bereiche Bordenaus bezogen auf die Beurteilung der fußläufigen Erreichbarkeit des neuen Standortes in die weitere Betrachtung einzubeziehen sind bzw. einbezogen wurden. Hierbei handelt es sich um einen Einzugsbereich, 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.

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme der GMA mbH wurde ein voraussichtliches Einzugsgebiet des vergrößerten NP-Marktes abgegrenzt. Dies setzt sich aus dem Kerneinzugsgebiet (Zone I = Bordenau) und einem erweiterten Einzugsgebiet (Zone II = Poggenha-

---

<sup>3</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, „Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge.“, Köln, Dezember 2015, S. 75f.

<sup>4</sup> „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)

<sup>5</sup> Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016, Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung (Stand: 30.08.2016), S. 64

gen) 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ca. 780 m<sup>2</sup> 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.<sup>6</sup>

Im Rahmen der Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens wurden ferner folgende Vorgaben berücksichtigt:

- *Laut **Konzentrationsgebot** sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes einer Kommune zulässig.*

*Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für die Region Hannover wird für das Mittelzentrum Neustadt a. Rbge. neben dem Stadtteil Neustadt als „zentralem Siedlungsgebiet“ u. a. der Stadt Bordenau als ländlich strukturierte Siedlung (Stadt- bzw. Ortsteil) als „Nahversorgungsschwerpunkt“ festgelegt. An integrierten Standorten in diesen „Nahversorgungsschwerpunkten“ ist eine leistungsfähige Nahversorgung anzustreben, die - sofern raumordnerische Ziele nicht entgegenstehen - auch großflächige Einzelhandelsbetriebe umfassen kann, wenn sie ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogeriewaren) anbieten und die sonstigen Waren nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche führen.*

*Zudem wird in der Begründung zum LROP 2012 (Entwurf 2016) angeführt, dass Betriebe zur wohnortnahen Versorgung keine Einzelhandelsgroßprojekte darstellen. Diese können „sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte [befinden], sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie der Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen. Betriebe der wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der angesprochene Kundenkreis zu mehr als 50 % aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes stammt. Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Dies sind die periodischen Sortimente im Sinne von Ziffer 03 Satz 7 (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren); aperiodische Sortimente fallen nicht hierunter. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten. Für Betriebe, die diese genannten Voraussetzungen erfüllen und somit Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.“*

---

<sup>6</sup> Vgl. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, E-Mail vom 02.03.2017

*Gemäß vorliegender Branchen- und Erfahrungswerten beträgt der Umsatzanteil des geplanten NP-Marktes mit Nahrungs- und Genussmitteln ca. 87 % und mit Drogeriewaren ca. 8 %. Damit werden mindestens 95 % des Umsatzes im periodischen Sortimentsbereich erzielt. Bei dem geplanten NP-Markt (und auch bei dem Backshop, der 100 % seines Umsatzes mit Lebensmitteln erzielen wird) handelt es sich somit um **Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung**.*

*Damit ist die Frage zu klären, ob mindestens 50 % des Umsatzes aus einem fußläufigen Einzugsbereich erzielt werden. Dies erfolgt nachstehend im Rahmen der Prüfung des Integrationsgebotes.*

- *Gemäß **Integrationsgebot** sind neue Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen sind in das Netz des ÖPNV einzubinden.*

*Der Standort des zur Verlagerung und Erweiterung vorgesehenen NP-Marktes befindet sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt a. Rbge. Der Standort zeichnet sich jedoch durch seine gute verkehrliche Erreichbarkeit und die nahe gelegene Haltestelle des ÖPNV an der Bordenauer Straße (Bordenau/Schule) ca. 150 m südöstlich des Planstandortes aus. Sowohl gemäß Begründung zum LROP-Entwurf 2016 (s. oben) als auch gemäß Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für die Region Hannover können großflächige Einzelhandelsbetriebe oder bisher kleinflächige Betriebe über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus auch außerhalb der festgelegten Versorgungskerne erweitert werden, um eine gute Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten zu gewährleisten. Aus Gutachtersicht kann der Vorhabenstandort als siedlungsräumlich integriert bewertet werden. Dies ist damit zu begründen, dass in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung Wohnbebauung anschließt und der Markt damit auch eine fußläufige Nahversorgungsfunktion übernimmt. Der NP-Markt verlagert von seinem bisherigen Standort im nördlichen Siedlungsgebiet des Stadtteils Bordenau in unmittelbare Nähe der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. ausgewiesenen Nahversorgungslage (entlang der Bordenauer Straße zwischen Masurenstraße im Süden und der Straße am Dorfteich im Norden) und erreicht aufgrund seiner Lage im zentralen Siedlungsgebiet Bordenaus künftig sogar mehr Personen in einem fußläufigen Einzugsbereich (vgl. Karte 2). Unter Zugrundelegung eines 1.000 m-Radius' um den Vorhabenstandort sind nahezu alle Einwohner der Zone I dem fußläufigen Einzugsbereich zuzuordnen. Der mit Kunden aus Zone I bzw. aus dem 1.000 m-Einzugsbereich (Stadtteil Bordenau) erzielte Umsatz beläuft sich auf ca. 1,7 Mio. € (gemessen am Gesamtumsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln entspricht dies einem Umsatzanteil von ca. 63 %), womit der Umsatzanteil von 50 % überschritten und diese zentrale **Regelung eingehalten** wird.*

- *Gemäß **Kongruenzgebot** darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich, d. h. das jeweilige Gemeindegebiet, nicht wesentlich überschreiten. Ein Verstoß gegen das Kongruenzverbot besteht, wenn ein Umsatzanteil von mehr als 30 % aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches zu erwarten ist.*

*Das Einzugsgebiet des projektierten NP Lebensmitteldiscountmarktes und des Backshops bezieht sich im Wesentlichen auf das Stadtgebiet selbst. Nach Ansicht der Gutachter werden aus dem Stadtgebiet Neustadt a. Rbge. ca. 2,4 Mio. € des Vorhabenumsatzes von rd. 2,7 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln abgeschöpft. Dies entspricht einem Umsatzanteil des erweiterten NP-Marktes und des Backshops von rd. 88 - 89 %, so dass der Umsatzanteil des projektierten NP-Marktes von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereiches der Stadt Neustadt a. Rbge. rd. 0,3 Mio. € (Umsatzanteil am*

Gesamtumsatz ca. 11 - 12 %) liegen dürfte. **Das Kongruenzgebot wird damit eingehalten.**

- Gemäß **Beeinträchtungsverbot** dürfen von Einzelhandelsgroßprojekten keine wesentlichen Beeinträchtigungen der ausgeglichenen Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung hervorgerufen werden.

Wie in Kapitel II., 4. dargestellt, ist infolge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des projektierten NP-Marktes sowie des Backshops unter Berücksichtigung der Nachnutzung des Altstandortes durch einen Getränkemarkt (Umsatz max. 0,6 Mio. €) von einem theoretischen Mehrumsatz in Höhe von rd. 1,9 Mio. € auszugehen. Davon entfallen rd. 1,7 Mio. € auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Diese Umsatzanteile werden v. a. gegenüber bestehenden Lebensmittelmärkten umverteilungswirksam. Diese verteilen sich auf eine Vielzahl von Wettbewerbern in der Region.

Gegenüber dem im Stadtteil Bordenau vorhandenen Angebot (v. a. Bäckerei, Kiosk) belaufen sich die Umverteilungswirkungen im worst case auf ca. 0,1 Mio. €, was einer

Umverteilungsquote von ca. 16 - 17 % entspricht. Damit ist ein Fortbestand der vorhandenen Anbieter nicht gewährleistet. Jedoch liegen die genannten Betriebe innerhalb eines fußläufigen Einzugsbereichs um das Planvorhaben, so dass etwaige Auswirkungen der Abwägung durch die Stadt Neustadt a. Rbge. zugänglich sind, da mit dem Planvorhaben die Nahversorgung in dem von der Kernstadt abgesetzten Stadtteil Bordenau langfristig gesichert wird. Im Stadtteil Poggenhagen (v. a. eine Bäckerei) liegen etwaige Auswirkungen unterhalb einer rechnerischen Nachweisschwelle.

Gegenüber den in den Stadtteilen Garbsen-Frielingen und Wunstorf-Großenheidorn gelegenen Netto Lebensmitteldiscountern sind Umsatzumverteilungswirkungen in Höhe von jeweils 0,1 - 0,2 Mio. € möglich. Dies entspricht einer Umverteilungsquote gegenüber diesen Standorten von max. 4 - 5 %. Die ermittelte Höhe der möglichen Umverteilungen ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht somit rein wettbewerblicher Natur, so dass städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Folge der Realisierung des Planvorhabens nicht zu erwarten sind.

Die restlichen Wettbewerbswirkungen verteilen sich auf mehrere Einzelhandelsstandorte außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes (u. a. Kernstadt Neustadt a. Rbge., u. a. Aldi, Lidl, Netto, Rewe, trinkgut; Gewerbegebiet Ost, u. a. Familia, Lidl, Netto). Dies ist im Wesentlichen auf die Verteilung der systemgleichen Anbieter (v. a. Lebensmitteldiscounter) in der Region zurückzuführen. Die Umverteilungsquoten je Einzelstandort werden dabei 3 % nicht übersteigen. Ein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Effekte ist daher nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Auswirkungen infolge der geplanten Verlagerung und Erweiterung des NP-Marktes und Neuansiedlung eines Backshops am Standort Steinweg in Bordenau können unter Berücksichtigung der Nachnutzung der Altfläche von NP an der Bordenauer Straße mit einem Betrieb aus dem Lebensmittelsegment' wesentliche negative Beeinträchtigung des Städtebaus oder der Versorgung der Bevölkerung ausgeschlossen werden. Etwaige Auswirkungen im Stadtteil Bordenau selbst (v. a. Kiosk, Bäckerei) sind der Abwägung durch die Stadt Neustadt a. Rbge. zugänglich, da mit dem Planvorhaben die Nahversorgung im Stadtteil langfristig gesichert wird. Außerhalb des betrieblichen Einzugsgebietes ist nicht mit Beeinträchtigungen bestehender Einzelhandelsstrukturen in Neustadt a. Rbge. oder den Nachbarkommunen zu rechnen. **Das Beeinträchtigungsgebot wird somit erfüllt.**<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, „Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung eines

Zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt a. Rbge. kommt die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH zu folgendem Ergebnis:

*„[...] Aus Gutachtersicht gilt es abschließend zu beurteilen, ob die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung von rd. 358 m<sup>2</sup> von NP und die Integration eines Backshops vor dem Hintergrund der vorrangigen Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzeptes (v. a. Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche) im Hinblick auf die Versorgungsfunktion des projektierten Marktes als angemessen zu bewerten ist.*

*Hierbei ist festzuhalten, dass infolge einer Verkaufsflächenerweiterung von ca. 358 m<sup>2</sup> am Standort Steinweg in Bordenau weder eine **Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit des Hauptzentrums Innenstadt** noch anderer Nahversorgungszentren oder -standorte zu erwarten ist. Der NP-Markt stellt aktuell den einzigen Lebensmittelmarkt in dem von der Kernstadt Neustadt abgesetzten Stadtteil Bordenau dar und übernimmt somit unter räumlichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten wichtige Nahversorgungsfunktionen für die dort lebende Bevölkerung.*

*Die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung in der geprüften Größenordnung steht den standortbezogenen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes (vorrangige Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche) nicht entgegen. Die Verlagerungs- und Erweiterungsoption kann dem projektierten NP-Markt unter Integration eines Backshops zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und Sicherung der Nahversorgung in Bordenau aus Gutachtersicht somit zugestanden werden. **Das Vorhaben steht sowohl in Einklang mit den landes- und regionalplanerischen Regelungen als auch mit den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge.**<sup>16</sup>*

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Standortverlagerung des Einzelhandelsbetriebes mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und der Raumordnung vereinbar ist. Diese Auffassung wurde seitens der Regionalplanung der Region Hannover mit Schreiben vom 24.11.2016 bestätigt. Darin heißt es u.a.:

*„[...] 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche*

*um kein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP.*

---

NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau<sup>8</sup>, Köln, 16.08.2016, S. 14ff.

<sup>8</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, „Gutachterliche Stellungnahme zur Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau“, Köln, 16.08.2016, S. 19f.

*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. [...]*

*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.“*

## **4 Belange von Boden, Natur und Landschaft**

### **4.1 Veranlassung / Rechtsgrundlage**

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die jeweiligen Belange werden in diesem „Teil I Begründung“ nur verkürzt dargestellt, um Wiederholungen zu vermeiden. Auf den „Teil II Umweltbericht“, der ausführlich auf die Darlegung der einzelnen Aspekte eingeht, sei hier hingewiesen.

### **Fachgesetze**

Die Fachgesetze und Fachplanungen werden zur Vermeidung von Wiederholungen im Umweltbericht dargelegt.

### **4.2 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 NAGNatSchG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Nutzungsänderung der Flächen für die Landwirtschaft zu einer Sonderbaufläche ist eingriffsrelevant. Innerhalb der zukünftigen Sonderbauflächen werden Nutzungen vorbereitet, die zu den folgenden erheblichen Eingriffen in die jeweiligen Schutzgüter führen können:

- *Schutzgut Tiere und Pflanzen:* Umwandlung der Lebensraumstrukturen zu überwiegend versiegelten Strukturen, Verlust von Grünlandlebensräumen.
- *Schutzgut Boden:* Verlust der Bodeneigenschaften und -funktionen nach Versiegelung und Umbau von Boden.
- *Schutzgut Wasser:* Veränderung der natürlichen Grundwassersituation und Erhöhung des Oberflächenabflusses infolge von Versiegelungen.
- *Schutzgut Landschaft:* Verlust von Freiflächen der freien Landschaft, fehlende Einbindung des zukünftigen Siedlungsrandes in die angrenzende freie Landschaft, Überbauung mit nicht ortstypischen Baukörpern.
- *Schutzgut Kultur- und Sachgüter:* Mögliche Beeinträchtigungen von archäologischen Bodenfunden.

### **4.3 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)**

#### **• Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe**

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, sodass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“" aufgestellt. Hieraus ergeben sich in Bezug auf die Beurteilung der Eingriffsintensität genauere Angaben. Im vorliegenden Flächennutzungsplan kann nur die allgemein vorgesehene Art der baulichen Nutzung definiert werden, sodass die nachfolgenden Angaben Hinweise zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe für die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung darstellen:

- die Berücksichtigung an die Umgebung angepasster Baustrukturen,
- die Einhaltung einer geringen/nötigen Grundflächenzahl,
- Rückhaltung und Versickerung von im Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser,
- Durchgrünung der Freiflächen/ Stellplätze,
- Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung (Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar)
- Hinweise auf mögliche Bodenfunde.

#### **• Mögliche Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen**

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben voraussichtlich erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zurück, die eines Ausgleichs bedürfen. Die erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Grundwasser können nicht vollständig vermieden werden, sodass Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes werden die verbleibenden Eingriffe auf externen Flächen kompensiert.

### **4.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen anhand der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (März 2008)" ermittelt und gegenüber gestellt.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die in der Bilanz ermittelten Werte auf dem nicht flächenscharfen Maßstab der Flächennutzungsplanung basieren und daher nur Anhaltspunkte für den voraussichtlich entstehenden Eingriff und seine Kompensation darstellen. Zur Ermittlung des konkreten Eingriffs wird auf die Ebene der im Parallelverfahren durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 966) verwiesen. Die jeweils zugeordnete Biotoptypenkarte und die Eingriffs- Ausgleich-Bilanz ist aus Gründen der Vermeidung von Wiederholungen dem Teil II „Umweltbericht“ zu entnehmen.

Die Bilanz stellt heraus, dass im Plangebiet der 38. Änderung des FNPs ein Kompensationsdefizit von 14.976 Werteinheiten entsteht, weil die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur internen Kompensation nicht ausreichen.

#### **4.5 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Um die Eingriffe in den Boden und in die potenziellen Lebensräume von Pflanzen und Tieren vollständig auszugleichen und um somit den Anforderungen der Eingriffsregelung zu genügen, sind zusätzlich ca. 0,75 ha externe Flächen für weitere Kompensationsmaßnahmen vorzuhalten, die im Sinne des Naturschutzes und des Artenschutzes aufgewertet werden sollen. Die Flächengröße ergibt sich aus der Aufwertung um 2 Werteinheiten. Auch an dieser Stelle wird auf den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“" hingewiesen, weil auf Basis der Flächennutzungsplanänderung keine abschließenden Angaben zu Art und Maß der notwendigen Maßnahmen gemacht werden können.

### **5 Verkehr**

---

#### ➤ *Verkehrerschließung*

Der Änderungsbereich wird von der Straße Steinweg aus erschlossen, die im Südwesten an die K 335 (Am Kampe) und im Nordosten an die K 335 (Bordenauer Straße) anbindet. Über diese wird das Plangebiet neben dem örtlichen Straßennetz auch mit dem überörtlichen Verkehrsnetz verbunden.

Aufgrund des geraden Straßenverlaufes des Steinwegs 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, ist auf eine ausreichende Aufstellfläche für die ausfahrenden Pkws auf dem Grundstück zu achten.

#### ➤ *Verkehrstechnische Untersuchung*

Zur Beurteilung der zur Erschließung der im Änderungsbereich gelegenen Grundstücksflächen ist im Rahmen der Ausarbeitung des Vorentwurfes des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 966 vom Büro Zacharias Verkehrsplanungen – Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Hannover, eine „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“ (Mai 2016) erarbeitet worden.

Darin wurde auf der Basis aktueller Daten und Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum sowie für die Einzelhandelsnutzung abgeschätzt. Ferner wurde in diesem Zusammenhang die Anbindung des Grundstückes hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität überprüft. Aus den Ergebnissen der Leistungsfähigkeitsberechnungen sowie der entsprechenden Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wurden Hinweise zur ggf. erforderlichen Gestaltung der Anbindung abgeleitet.<sup>9</sup>

Der Straßenquerschnitt des Steinweges ist relativ eng und die Geschwindigkeit auf Tempo 30 beschränkt. Die aktuelle Verkehrsbelastung auf dem Steinweg wurde am Donnerstag, den

---

<sup>9</sup> 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

19.05.2016 in Höhe der geplanten Anbindung über 24 Stunden gezählt. Die werktägliche Belastung des Steinweges liegt bei rund 2.650 Kfz/24 h. Der Schwerverkehrsanteil (Kfz > 3,5 t) liegt bei rund 3,0 %, der Anteil der lärmtechnisch relevanten Kfz (Kfz > 2,8 t) bei ca. 5,6%. 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).

Für die zukünftige Verkehrsentwicklung (Prognose bis 2030) wurde für die Beurteilung zur Sicherheit von einem Anstieg der Verkehrsmengen von 5 % ausgegangen. Zu diesen allgemeinen Entwicklungen addieren sich die speziellen Entwicklungen durch die geplante Einzelhandelsnutzung. Hierfür wurde aufgrund der Größe des geplanten Nahversorgungsmarktes von rd. 505 Kfz-Zufahrten/Tag ausgegangen. Es handelt sich jedoch nicht bei allen Fahrten um reinen Neuverkehr (z.B. Wohnung - Einkauf - Wohnung). Vielmehr werden auch mehrere Fahrtzwecke miteinander verknüpft (z.B. Arbeit - Einkauf - Wohnung od. Besorgung - Einkauf - Wohnung). Dieser sog. *Mitnahme-Effekt* kann bis zu 30 % betragen. Dieser Effekt wurde jedoch im Weiteren nicht berücksichtigt, die ermittelten Werte liegen damit zusätzlich auf der „sicheren Seite“.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung dargelegt:

### **„5. Gestaltungshinweise**

*(27) Linksabbiegestreifen oder Linksabbiegehilfen sind weder aus Gründen der Leistungsfähigkeit noch gemäß den Richtlinien zur An-lage von Stadtstraßen (RASt 06) erforderlich. Linksabbieger zum Markt stören den Verkehr im Zuge des Steinweges nur unwesentlich.*

*(28) Auf der östlichen Seite des Steinweges in ein Gehweg vorhanden. Dieser ist auch für Radfahrer freigegeben.*

*(29) Fußgänger zum Markt müssen den Steinweg queren. Querungsanlagen sind aber gemäß der Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) bei den zu erwartenden Verkehrsmengen nicht erforderlich.*

*(30) Auf dem Steinweg ist in Fahrtrichtung Südwest ein Schutzstreifen für Radfahrer vorhanden. In der Gegenrichtung können Radfahrer die Fahrbahn nutzen. Schutzbedürftige Radfahrer dürfen aber auch den Gehweg nutzen („Radfahrer frei“).*

*(31) Bei den vorhandenen Verkehrsbelastungen und der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h sind Anlagen zur Führung des Radverkehrs gemäß Richtlinien für Radverkehrsanlagen (ERA) entbehrlich.*

### **6. Fazit**

*(32) Die Ansiedlung eines Discountmarktes an den Steinweg in Bordenau ist auch verkehrlicher Sicht problemlos möglich.*

*(33) Es ergibt sich bei minimalem Ausbauzustand (kein Linksabbiege-streifen, eine gemeinsame Ausfahrt für Links- und Rechtseinbieger) eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A.*

*(34) Bauliche Veränderungen des Steinweges aufgrund der Ansiedlung des Marktes sind nicht erforderlich.<sup>10</sup>*

Den o.g. Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung kann entnommen werden, dass Beeinträchtigungen des Steinweges durch die Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes nicht zu erwarten

---

<sup>10</sup> 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. 12

ten sind. Bauliche Maßnahmen im Straßenraum sind nicht erforderlich. 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.

Ausgehend vom Einmündungsbereich des Burgsteller Weges in den Steinweg wird ein Fußweg im Bereich der bislang festgesetzten privaten Grünfläche in den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen. 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.

Der mit dem Vorhaben verbundene Stellplatzbedarf ist innerhalb des Änderungsbereiches auf entsprechenden Stellplatzflächen zu decken.

## **6 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. die Belange des Umweltschutzes, hier des Immissionsschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB).

Auf Grund der Lage des Plangebietes im nordwestlichen Randbereich des Stadtteils Bordenau, im Nahbereich von schutzwürdigen Wohnnutzungen, ist zur Beurteilung der im Rahmen der Ansiedlung des hier geplanten Nahversorgungsmarktes zu erwartenden und auf die benachbarten Wohnsiedlungsbereiche im südwestlichen, südlichen und nordöstlichen Bereich einwirkenden *Gewerbelärm- und Verkehrslärmimmissionen* ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden (Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016).

Das 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: *„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.“*<sup>11</sup> 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.

### **➤ Schutzanspruch der Umgebung**

In der unmittelbaren Nachbarschaft der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich Nutzungsstrukturen, die hinsichtlich des Schutzanspruches als ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO einzustufen sind. Diese Flächen erstrecken sich auf Flächen beidseits des Steinwegs, der Straße Am Dorfteich, des Burgsteller Weges sowie der Gustav-Kohne-Straße. Ferner befindet sich im Norden der örtliche Friedhof.

---

<sup>11</sup> Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 8

Auf der Grundlage der DIN 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. Die beschriebenen Orientierungswerte können im Einzelfall geringfügig überschritten werden und stellen keine Grenzwerte dar.

Für bestimmte Zeiten ist bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen.

1. an Werktagen      06.00 – 07.00 Uhr  
                            20.00 – 22.00 Uhr
2. an Sonn- und Feiertagen 06.00 – 09.00 Uhr  
                            13.00 – 15.00 Uhr  
                            20.00 – 22.00 Uhr

Der o.g. Ruhezeiten-Zuschlag ist ausschließlich für Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten zu berücksichtigen.

Im Schallgutachten ist der Ruhezeitenzuschlag für die als Allgemeine Wohngebiete (WA) einzustufenden Objekte in Ansatz gebracht worden).<sup>12</sup> Dies umfasst u.a. auch die Bereiche Burgsteller Weg, Steinweg und die nördlichen Bereiche der Straße Am Dorfteich.

Die Einhaltung der o.g. und für die umliegenden Grundstücke maßgeblichen Orientierungswerte ist 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 in 2. Reihe gelegenen Grundstücke Am Dorfteich kann somit verzichtet werden.

Bei den nachfolgenden Ausführungen wird nach den Lärmarten *Gewerbelärm* und *Verkehrslärm* unterschieden:

### ➤ **Lärmimmissionen**

#### ***Gewerbelärm***

Die Ansiedlung der auf den Sonderbauflächen bzw. in dem Sondergebiet (SO-Gebiet) geplanten Einzelhandelsnutzungen kann in unmittelbarer Nachbarschaft aufgrund der damit typischerweise verbundenen gewerblich bedingten Emissionen (Anlieferung, Stellplatzverkehre, Lüfter etc.) zu erheblichen Immissionskonflikten führen. Um den Konflikt rechnerisch ermitteln zu können, wurde das o.g. schalltechnische Gutachten erarbeitet, dass die in der Nachbarschaft zu erwartende Immissionssituation beurteilt. Im Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass durch die Realisierung keine Orientierungswerte überschritten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.<sup>13</sup> Auf das schalltechnische Gutachten wird hingewiesen und Bezug genommen.

Für die Beurteilung des mit dem Nahversorgungsmarkt verbundenen Gewerbelärms wurden die folgenden Lärmquellen bzw. Ausgangswerte zugrunde gelegt<sup>14</sup>:

---

<sup>12</sup> Vgl. Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 6

<sup>13</sup> Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15f.

<sup>14</sup> Vgl. Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau,

### Stellplätze

Die Stellplatzfrequentierung ergibt sich auf Grundlage der „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau“, erstellt durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen (Hannover, Mai 2016). Gemäß Gutachten entstehen hierbei jeweils 500 Zu- und Abfahrten durch Kunden und Mitarbeiter. Somit ergeben sich **insgesamt 1.000 Bewegungen** auf der Stellplatzanlage innerhalb der Tageszeit (06.00 – 22.00 Uhr).

Als Betriebszeit für die Stellplatzanlage wird die gesamte Tageszeit (6.00 – 22.00 Uhr) angesetzt. Es wurden auch Berechnungen für die Nachtzeit durchgeführt. Dieser Ansatz wurde wegen sonst auftretender Richtwertüberschreitungen jedoch nicht weiter verfolgt.

Je 1 Bewegung/Stellplatz vor Arbeitsbeginn (6-7 bzw. 13-14 Uhr) und nach Feierabend (14-15 bzw. 21-22 Uhr).

### LKW An- und Abfahrten

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.

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.

### Entladetätigkeiten

Für das Entladen der 5 LKW wird jeweils ein schallrelevanter Zeitraum von **20 min/LKW** in der Tageszeit in Ansatz gebracht (davon 1 Entladung während der Ruhezeit). Entladungen zur Nachtzeit werden wegen möglicher Richtwertüberschreitungen nicht angesetzt.

### Leergutlager

An der Nordwestseite des Discountmarktes ist ein offenes Lager für Leergut vorgesehen. Hier wurde das Bewegen mit Leergut beladener Paletten mit einem Handhubwagen von **60 min/d** in der Tageszeit, außerhalb der Ruhezeiten, in Ansatz gebracht.

### Lüfter / Kältetechnik

Nördlich des geplanten Außenlagers für Leergut wurde eine Schallquelle für ein freistehendes Außenaggregat der Kältetechnik (Rückkühler) im **24-Stunden-Betrieb** angesetzt. Der Schalleistungspegel wurde so gewählt, dass am nächstgelegenen Wohngebäude (Steinweg 53) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster sichergestellt ist (Beurteilungspegel Nacht max. 35 dB(A)). Im Genehmigungsverfahren ist die Einhaltung bzw. Unterschreitung nachzuweisen.

### Einkaufswagen

Neben dem Schieben der Einkaufswagen auf der Stellplatzanlage (zum Auto und zurück) wurde auch das schallrelevante Zusammenschieben der leeren Einkaufswagen im Bereich der Einkaufswagenbox berücksichtigt.

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.<sup>15</sup>*

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Türenschielen durch den Marktbetrieb auf der südlichen Stellplatzfläche),

werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 verbindlich festgelegt.

### **Verkehrslärm**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist neben der Gewerbelärmentwicklung auch auf die durch die Planung bewirkte Verkehrslärmsituation einzugehen.

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.<sup>16</sup>

Der Straßenquerschnitt des Steinweges ist relativ eng und die Geschwindigkeit auf Tempo 30 beschränkt. Die werktägliche Belastung des Steinweges liegt bei rund 2.650 Kfz/ 24 h. Der Schwerverkehrsanteil (Kfz > 3,5 t) liegt bei rund 3,0 %, der Anteil der lärmtechnisch

---

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

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

relevanten Kfz (Kfz > 2,8 t) bei ca. 5,6%. Durch den Nahversorgungsmarkt sind zusätzlich rd. 505 Kfz/24 h zu erwarten.<sup>17</sup>

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen des schalltechnischen Gutachtens ist jedoch festzustellen, 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.<sup>18</sup>

### Bankautomaten

Ergänzend zu den geplanten Nutzungen (Lebensmittelmarkt/Backshop) ist optional die Einrichtung von Bankautomaten im Eingangsbereich des Marktes vorgesehen. Da diese auch in der Nachtzeit genutzt werden können, wurden die Geräuschemissionen des hieraus resultierenden Kundenverkehrs untersucht. Die im o.g. Gutachten getroffenen Ansätze gelten weiterhin. Dies betrifft insbesondere die ausgeschlossene Nachtnutzung der Stellplatzanlage durch Mitarbeiter und Kunden sowie Nachtanlieferungen.

Bezogen auf den mit den Bankautomaten verbundenen Kundenverkehr erfolgte eine Ermittlung, wie viele Kunden nachts den oder die Bankautomaten anfahren dürfen, ohne dass dieser Verkehr zu Überschreitungen des Richtwerts Nacht für Allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) führt.

Da für die hier zu treffende Beurteilung die Einkaufswagen des Marktes nicht relevant sind, wurde für die Nachtzeit abweichend die Stellplatzart „Besucher und Mitarbeiter“ gewählt (keine Berücksichtigung der Rollgeräusche von Einkaufswagen). Es wurde ein Stellplatz berücksichtigt, der sich im Eingangsbereich des Marktes bzw. dem Aufstellort der Automaten befindet. Der Schallleistungspegel hierfür beträgt LWA = 68 dB(A).

In weiteren Rechenschritten ist die Anzahl der maximal möglichen Kundenfahrten ermittelt worden, ohne dass Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind. Im Ergebnis wurde ermittelt, dass bei 30 PKW-Fahrten der Richtwert für Allgemeine Wohngebiete am Wohngebäude Steinweg 64 eingehalten wird. Dies entspricht einer Anzahl von maximal 15 Kunden innerhalb der lautesten Nachtstunde (2 Fahrten je Kunde).<sup>19</sup>

Da nicht davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Anzahl von Kunden innerhalb einer Stunde den Bankautomaten anfahren werden, wird davon ausgegangen, dass der Betrieb des Bankautomaten mit der umgebenden Nutzung (Wohnen) verträglich ist. Diese Einschätzung wurde seitens eines im Neustädter Stadtgebiet ansässigen Kreditinstitutes bestätigt, wonach im Durchschnitt mit 5 bis 15 Fahrten in der Zeit nach Ladenschluss ausgegangen werden kann.

### ➤ **Fluglärm**

Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich die nachfolgenden Flugplätze/-häfen, von denen Lärmemissionen auf den Änderungsbereich einwirken können:

---

<sup>17</sup>: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. 5 und 9

<sup>18</sup> Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

<sup>19</sup> Vgl. Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg – 1. Nachtrag“, Hameln, 08.03.2017

- *Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn*

Der westlich Bordenaus gelegene Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn hat eine strategische Bedeutung für die Transportflugzeuge der Bundeswehr und ist für diese Nutzung zu sichern. Bei baulichen Maßnahmen sind die rechtlichen Vorschriften zum Schallschutz zu beachten.

- *Militärischer Flugplatz Wunstorf*

Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

- *Flughafen Hannover-Langenhagen*

Der Änderungsbereich liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hannover-Langenhagen. Es muss mit Überflügen und entsprechenden gerechnet werden.

Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Nahversorger) innerhalb einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Nahversorgung“. Mit der Nutzung ist, im Gegensatz zu der Ausweisung von Wohngebieten, keine schützenswerte Erholungsfunktion verbunden, die auf eine Unverträglichkeit mit den von den o.g. Flugplätzen/-häfen ausgehenden Lärmbelastungen schließen lässt. Eine entsprechende Auffassung wird auch seitens des beauftragten Schallgutachters geteilt. Erhebliche Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung durch die von dem Fluglärm ausgehenden Emissionen werden aus gutachterlicher Sicht nicht erwartet.

➤ **Geruchsimmissionen**

Mit der geplanten Nutzung gehen keine die umgebenden Wohnnutzungen beeinträchtigenden Geruchsimmissionen einher.

Staubimmissionen werden durch die im Gebiet geplanten Nutzungen nicht in erheblich beeinträchtigender Weise hervorgerufen. Darüber hinaus wird im Rahmen der Durchführung des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 966 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf die Einhaltung der TA-Luft geachtet bzw. darauf hingewirkt, dass die entsprechenden Anforderungen an die Luftreinhaltung vorhabenbedingt nachgewiesen wird. Weitere Ausführungen werden im Rahmen dieser FNP-Änderung dazu nicht gemacht.

➤ **Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG**

Gemäß § 50 BImSchG sind Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Dem Trennungsgebot wird unter Berücksichtigung der konkret vorgesehenen Stellung der Gebäudekörper und der Lage der Stellplatzflächen sowie der Entfernungen zwischen den sonst schützenswerten Nutzungen (Wohnen und Mischnutzungen innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche) Rechnung getragen. Darüber hinaus befinden sich am nordwestlichen Übergangsbereich des Plangebietes zur freien Landschaft besonders schützenswerte Nutzungen im Sinne von Freiflächen und Erholungsnutzungen, die für sich einen Schutzanspruch

reklamieren könnten. Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass ein unmittelbarer Nutzungskonflikt zwischen sonst konkurrierenden Nutzungen nicht ableitbar ist, da das Plangebiet ausreichend Abstand zu den immissionssensiblen Nutzungen hält bzw. Immissionskonflikte durch die gewählte Gebäudestellung vermieden werden.

### ➤ **Feinstaub**

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.

## **7 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg““ werden Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. Diese beziehen sich u.a. auf die zulässige Grundflächenzahl. Darüber hinaus wird die Gebäudestellung einen Beitrag dazu leisten, dass auch weiterhin Frischluft von den nordwestlich angrenzenden Ackerflächen in den Siedlungsbereich hingeführt werden kann, so dass hierdurch auch weiterhin ein Luftaustausch gewährleistet und eine riegelartige Bebauung vermieden wird. Es werden keine für das Klima relevanten Barrieren ausgebildet, die dazu geeignet sein könnten, die Frischluftzufuhr im Sinne einer erheblichen Beeinträchtigung zu unterbrechen.

Durch den Entfall von Gehölzen können sich Auswirkungen auf kleinklimatische Bedingungen ergeben. Der überwiegende Teil der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Arten steht jedoch untereinander in Konkurrenz um die Standortfaktoren. Dies können Faktoren 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 zum Erhalt festgesetzten Alteiche sollen auch die weiteren Gehölze (Eichen) im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 nach Möglichkeit erhalten werden. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 enthalten.

Grünordnerische Festsetzungen, die einen kleinräumigen Beitrag zum Klimaschutz leisten können, sind in Form der Anpflanzung von Bäumen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 festgesetzt. Diese Maßnahmen werden einen Beitrag zur Schattenentwicklung und dem damit verbundenen lokalen Temperatenausgleich,  $\text{CO}_2$ -Bindung, Sauerstoffproduktion und zur Staubbindung leisten. Diese Filter- und das Klima regulierenden Eigenschaften der im Plangebiet vorgesehenen Vegetationen werden in diesem städtisch bereits geprägten Bereich einen kleinräumigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Ferner werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Eingriffe in die umgebenden landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen vermieden, so dass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO<sub>2</sub>-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben. Vielmehr wird die Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln gefördert und ein Beitrag zur Reduzierung der Bodenerosion geleistet.

Die im Änderungsbereich zulässigen baulichen Nutzungen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage der aktuellen Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Auf Grund des fortschreitenden Klimawandels kann ein vermehrtes Auftreten von Regenerereignissen, die sich ebenfalls auf die im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen auswirken können, nicht ausgeschlossen werden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 sind Festsetzungen zur Grünordnung sowie zur Ableitung des Oberflächenwassers aufgenommen worden, so dass die Aspekte der Klimaanpassung berücksichtigt werden.

Die 38. FNP-Änderung trifft keine Darstellungen zur Nutzung regenerativer Energien. Sie schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzziele der Stadt Neustadt a. Rbge. Rechnung getragen.

Mit der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Maßnahmen verbunden, die sich auf das Klima erheblich beeinträchtigend auswirken werden.

## **8 Altlasten/Kampfmittel**

### Altlasten

Der Stadt Neustadt a. Rbge. sind keine Altablagerungen oder Ablagerungen kontaminierter Stoffe innerhalb des Plangebietes bekannt. Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover wurde mit Schreiben vom 24.11.2016 ebenfalls mitgeteilt, dass sich nach den der Behörde vorliegenden Informationen keine Altstandorte bzw. Altablagerungen im Änderungsbereich befinden.

### Kampfmittel

Seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, wurde darauf hingewiesen, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

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 Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

## 9 Denkmalschutz

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Sollten deshalb bei zukünftigen geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentration, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 10 Ergebnis der Umweltprüfung

Die durchgeführte Umweltprüfung führt nach derzeitigem Kenntnisstand zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben. Diese sind durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. **Art und Umfang der externen Kompensationsmaßnahmen liegen zur öffentlichen Auslegung vor.**

In Bezug auf den Immissionsschutz wurde im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 966 durch eine schalltechnische Untersuchung festgestellt, dass auf die benachbarten Wohnnutzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die im Änderungsbereich geplanten Nutzungen einwirken. Die entsprechenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete können an den in der Umgebung relevanten Immissionsorten eingehalten werden. Auch Altablagerungen sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Artenschutzrechtlich relevante Eingriffe in Bezug auf Brutvögel, Fledermäuse und baumbewohnende Käfer wurden durch ausgearbeitete artenschutzrechtliche Beurteilungen geprüft.

Das artenschutzrechtliche Gutachten des Büros Abia GbR hat festgestellt, dass die innerhalb des Plangebietes erfassten Brutvogelarten auf in der Umgebung vorhandene Bruthabitate ausweichen können. Dennoch ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG eine Bauzeitenregelung erforderlich.

In Bezug auf baumbewohnende Käfer weist die stärkste Eiche innerhalb des Plangebietes potenzielle Lebensstätten für den Eremiten auf. Die Eiche wird im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 966 zum Erhalt festgesetzt, sodass keine Verbotstatbestände berührt werden.

Potenzielle Fledermausquartiere wurden mit Ausnahme eines Spechtloches nicht festgestellt.<sup>20</sup>

Das Gutachten durch das Büro Plan Natura (20.12.2016) hat in Bezug auf potenziell vorkommende Fledermausquartiere ergeben, dass sich zum Zeitpunkt der Untersuchung keine Fledermäuse in der Höhle befanden und es wurden auch keine Nutzungsspuren gefunden, die auf eine Nutzung der Höhle durch Fledermäuse in der Vergangenheit hindeuten würden.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Abia Gbr (Januar 2017): Biototypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“

<sup>21</sup> Plan Natura GbR (20.12.2016): Untersuchungsbericht - Potentialerfassung/Baumuntersuchung - Bordenau /

Die durchgeführte Umweltprüfung führt nach derzeitigem Kenntnisstand zu dem Ergebnis, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung nach Durchführung der Planung keine erheblichen Eingriffe in die Umwelt verbleiben.

## **11 Versorgungsstruktur**

---

### **11.1 Soziale Infrastruktur**

Der Stadtteil Bordenau verfügt über eine gut ausgebaute Versorgungsstruktur, sodass die Versorgung mit Gütern des allgemeinen täglichen und auch des langfristigen Bedarfes durch den vorhandenen Verbrauchermarkt, Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gesichert ist.

Die Kindertagesstätte Bordenau befindet sich neben der örtlichen Grundschule. Die Einrichtung besteht seit 1974 und umfasst drei Gruppen. Seit 2005 werden auch Kinder unter drei Jahren betreut. Im Jahr 2008 wurde eine Hortgruppe eingerichtet.

Die Scharnhorstschule (Grundschule) umfasst acht Unterrichtsräumen (inkl. einem Computerraum und einem Musikraum) und einem Nebengebäude für die Verwaltung. Als Verbindungsteil dieser beiden Gebäudeteile fungiert die Aula/Bücherei. Angegliedert ist eine Turnhalle.

An die Turnhalle wurde ca. 1993 ein Dorfgemeinschaftshaus angebaut, das für Veranstaltungen aller Art gemietet werden kann.

Abgerundet wird das Angebot durch ein breit gefächertes Spektrum an Sport- und Freizeitmöglichkeiten, die ebenfalls wohnortnah zu den Siedlungsbereichen liegen.

### **11.2 Technische Infrastruktur**

#### **11.2.1 Schmutzwasserbeseitigung**

Das Plangebiet wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Straße Steinweg angeschlossen.

#### **11.2.2 Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücksflächen durch geeignete bauliche Maßnahmen zur Versickerung zu bringen.

#### **11.2.3 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. durch Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz in der Straße Steinweg erfolgen

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz des Sondergebietes wird durch die vorhandenen Trinkwasserleitungen mit entsprechenden Wasserentnahmestellen gem. DVGW-Arbeitsblatt W-405 sichergestellt. Der Grundschutz für das ausgewiesene Baugebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der zukünftigen Nutzung 1.600 l/min für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Die Sicherstellung des Brandschutzes ist eine hoheitliche Aufgabe der Stadt Neustadt a. Rbge.. Nach Auskunft des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt a. Rbge. mit Schreiben vom 04.11.2016 kann eine Löschwassermenge von 1.600 l/min. aus dem vorhandenen Rohrnetz bereitgestellt werden.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1:5.000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle der Region, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

#### **11.2.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) sichergestellt. Zur Abfuhr von Abfallbehältern werden durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover die in der Müllabfuhr üblichen Fahrzeuge (Maße B x L x H = 2,50 m x ca. 10,0 m x ca. 3,80 m) mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 t eingesetzt.

Grundsätzlich sind die dem geplanten Markt zugehörigen Stellplatz- und Erschließungsflächen von ihrer Beschaffenheit derart ausgelegt, dass diese – auch mit Blick auf die Warenanlieferung – von Lkws problemlos befahren werden können, sodass auch ein Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist der Aspekt der Abfallentsorgung seitens des Investors mit dem Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover abzustimmen. Dies umfasst auch ggf. erforderliche Genehmigungen zum Befahren des Privatgeländes.

#### **11.2.5 Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernehmen die für die Energieversorgung zuständigen Stadtwerke Neustadt. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzelnende Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

#### **11.2.6 Kommunikationswesen**

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technische Infrastrukturniederlassung Nordwest, PTI 21 –FS-, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## **12 Darstellungen des wirksamen Bestandes**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt den Änderungsbereich zum größten Teil als Wohnbaufläche und für einen kleinen Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Nordwesten setzt sich die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft weiter fort. Im nordöstlichen Anschluss sind Grünflächen dargestellt. Für die Flächen östlich und südlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan ebenfalls Wohnbauflächen dar. Im Südwesten schließen sich die Wohnbauflächen des in den vergangenen Jahren realisierten Wohnsiedlungsbereiches „Am Steinweg“ (B-Plan Nr. 957 „Am Steinweg“) an.

## **13 Inhalt der FNP-Änderung**

Im Rahmen der FNP-Änderung wird die bisherige Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Nahversorgung“ dargestellt.

## **14 Sonstige bei der Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigende Belange**

- *Auswirkung auf Menschen, Freizeit und Erholung, Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsentwicklung, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 4 BauGB)*

Als mögliche Auswirkungen durch die Entwicklung der Sonderbauflächen auf den Menschen sind zu nennen:

- Schallimmissionen,
- Optisch bedrängende Wirkung durch bauliche Anlagen.

Die Auswirkungen auf den Menschen werden umfassend im Umweltbericht dargelegt. Dies trifft auch für die Wirkungen auf den Erholungswert der bisher von Bebauung freigehaltenen Bereiche zu. Vorbelastungen ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden verkehrlichen Immissionen des Steinweges.

Es ist absehbar, dass der Änderungsbereich in den bisher von baulichen Nutzungen freigehaltenen Bereichen seinen bisher nahezu von technogenen Vorhaben überwiegend unbelasteten Naturraum verliert und die betreffenden Freiräume auch nicht mehr am Erholungswert teilnehmen. Die Beurteilung der Intensität des Verlustes des Erholungswertes ist jedoch in der Regel von der individuellen Einschätzung des Einzelnen abhängig.

Die Auswirkungen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Erholungsnutzung und weitestgehend auf den Fremdenverkehr werden als hinnehmbar eingestuft. Fremdenverkehrsrelevante Nutzungen oder Einrichtungen befinden sich nicht im Gebiet oder dessen Umfeld.

Von der Nutzung des Lebensmittelmarktes ausgehende Beeinträchtigungen werden durch erforderliche Kompensationsmaßnahmen reduziert. Art und Umfang werden im Umweltbericht (Teil II) festgelegt und dokumentiert. Grundsätzlich sollen Kompensationsmaßnahmen möglichst in der Nähe des Eingriffes realisiert werden.

Im Rahmen der Ausarbeitung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Aspekte der allgemeinen Siedlungsentwicklung mit ihren diversen Bauflächen und Schutzansprüchen berücksichtigt. Die Belange des Immissionsschutzes wurden durch entsprechende gutachterliche Untersuchungen berücksichtigt. Eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens wurde im Ergebnis festgestellt.

- *Auswirkung auf Denkmalschutz, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Kirchen und Religionsgemeinschaften, Natur und Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 bis 7 BauGB)*

Die hier betreffenden Auswirkungen werden im Umweltbericht dargestellt. Die Auswirkungen werden jedoch auf ein verträgliches Maß derart reduziert, dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Ca. 90% des Änderungsbereiches befinden sich 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.

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 Orts- und Landschaftsbildes werden im Rahmen der Vorhabenplanung berücksichtigt. Die für Bordenau geltenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sind bei der äußeren Gestaltung des Gebäudekörpers berücksichtigt worden. Auf die Festsetzungen zur Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen wird hingewiesen. Auf landschaftlich hochwertige Freiräume wird Rücksicht genommen, sodass die Ausdehnung des Plangebietes im Wesentlichen durch die Aspekte der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Abrundung von Siedlungsbereichen bestimmt wird.

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.

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.

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung durch rechtzeitige Einbeziehung der archäologischen Denkmalpflege berücksichtigt.

Auswirkungen auf Kirchen und Religionsgemeinschaften ergeben sich nicht. Die Ev.-luth. St.-Thomas-Kirchengemeinde Bordenau hat nach Prüfung der Pläne mit Schreiben vom 15.11.2016 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung vorgetragen. Es wurde in dem Schreiben ferner darauf hingewiesen, dass eine Erweiterung/Veränderung der Nutzung (z.B. durch das Aufstellen von Altglas-Containern auf dem Parkplatz) zu einer anderen Bewertung durch den Kirchenvorstand führen dürfte. Eine Änderung ist jedoch nicht vorgesehen. Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass insbesondere bei größeren Trauerfeiern eine Nutzung 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.

- *Auswirkungen auf die Wirtschaft, einschließlich mittelständischer Strukturen, Land- und Forstwirtschaft sowie Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)*

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes hat positive Auswirkungen auf die heimische Wirtschaft und ihre mittelständischen Strukturen. Auswirkungen werden sich dadurch ergeben, dass durch die Berücksichtigung der Standortanforderungen des geplanten Lebensmittelnahversorgers erheblich zur Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes beigetragen werden kann. Dies kann sich nicht nur auf die Arbeitsstätte und die darin befindlichen Arbeitsabläufe, sondern auch auf die Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze positiv auswirken.

Darüber hinaus wird die positive Betriebsentwicklung auch die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Bordenau durch die Stabilisierung der Einwohnerentwicklung begünstigen. Dies kann auch positive Streuwirkungen auf den regionalen Raum haben, da Verflechtungsbereiche zu benachbarten Kommunen durch die Wohnorte von Mitarbeitern sowie Betriebsstätten von kooperierenden Betrieben und Zulieferern bestehen. Insbesondere bedingt die Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung der Wohnbevölkerung eine erhebliche Attraktivitätssteigerung des Wohn- und Lebensmittelpunktes, sodass die sonst absehbaren Folgen des demographischen Wandels durch Sicherung von Wohnstandorten rechtzeitig beachtet werden kann.

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB derart berücksichtigt, dass nur in einem sehr kleinräumigen Bereich bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen zum Zweck der Verlagerung eines Lebensmittelnahversorgers beansprucht werden. Die beanspruchte Fläche stellt sich bereits gegenwärtig aufgrund der geringen Größe nicht als besonders wertvolle Betriebsfläche (Weide) dar, was durch die lokale Topographie als noch ungünstiger zu bewerten ist.

Die Inanspruchnahme von Boden und der damit entstehende Entzug aus dem landwirtschaftlichen Ertragspotenzial konzentriert sich auf die nur kleinräumige Beanspruchung der Flächen und sind als gering zu bewerten. Ein erheblicher Eingriff in landwirtschaftliche Produktionsprozesse eines oder mehrerer Betriebe ist nicht ableitbar.

Auswirkungen auf die Forstwirtschaft ergeben sich nicht. Die 38. Änderung des FNP wirkt sich nicht auf die umgebenden Waldgebiete aus.

Aussagen zu Auswirkungen der Bauleitplanung auf den lokalen oder regionalen Arbeitsmarkt können über die positiven Entwicklungen in Bezug auf die Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze hinaus derzeit nicht detailliert getroffen werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Sicherung und Entwicklung des Betriebsstandortes (Lebensmittelnahversorger) auch eine besondere Bedeutung für den Arbeitsmarkt haben wird.

Die Belange der Telekommunikation sowie die der Versorgung mit Wasser und Energie werden im Rahmen der Vorhabendurchführung berücksichtigt.

Flächen für die Rohstoffsicherung werden nicht berührt

- *Auswirkungen auf Verkehr und Verteidigung/Zivilschutz (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 und 10 BauGB)*

Die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des auf dem Steinweg fließenden Verkehrs wurden mit Blick auf die Verkehrsmenge verkehrsplanerisch geprüft. Erhebliche Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs werden durch diese Bauleitplanung nicht vorbereitet. Die Belange werden ausführlich im Rahmen des Kap. Verkehr berücksichtigt.

Die Belange der zivilen und militärischen Luftfahrt werden durch die Begrenzung der Gebäudehöhe (im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966) berücksichtigt.

- *Auswirkungen auf sonstige vorliegende städtebauliche Konzepte (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)*

Die Vorgaben des für die Stadt Neustadt a. Rbge. vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurden bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 durch Erarbeitung einer gutachterlichen Verträglichkeitsnachweises sowie durch die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt. Weitere Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung, die auf diesen Planbereich einwirken würden, liegen nicht vor.

- *Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes sowie Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 und 13 BauGB)*

Der Änderungsbereich grenzt an die Verordnungsfläche des Überschwemmungsgebietes Leine (LK Hannover, Abschnitt Nord). Ferner befindet sich der Änderungsbereich gemäß den Darstellungen des RROP 2016 (Entwurf) teilweise innerhalb des Vorranggebietes Hochwasserschutz sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz. 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 wurde. Gemäß der „Verordnung zur Festsetzung des vom Deich geschützten Gebietes in Bordenau vom 28. Juni 2011“ befindet sich der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 konkreten Vorhabenplanung entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu berücksichtigen.

Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden haben für diese Bauleitplanung keine Relevanz.

- *Auswirkungen auf Belange der Nachbargemeinden*

Die gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erforderliche Abstimmung mit den Nachbargemeinden findet im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB).

- *Auswirkungen auf das Grundeigentum*

Die im Änderungsbereich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen erfahren einen Anstieg des Bodenwertes. Darüber hinaus kann die Nutzung unter Berücksichtigung des individuell unterschiedlichen visuellen Empfindens des Landschaftsraumes als be-

einträchtig empfunden werden. 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 Grundstückes 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 Grundstückes 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 Grundstückes 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).<sup>22</sup>

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).

Für die in der Umgebung des Plangebietes befindlichen Grundstücke/Nutzungen wird sich eine Veränderung ergeben. 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. 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 hin-

---

<sup>22</sup> Oberverwaltungsgericht Niedersachsen zu Grundstückswert, Urt. v. 26.03.2009, Az.: 12 KN 11/07

gewiesen, dass der Nahversorgungsmarkt mit einer Größe bis max. 800 m<sup>2</sup> 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.

## Teil II Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.1 Veranlassung, Rechtslage

Der Umweltbericht stellt gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt am Rübenberge dar, in dem die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in ihren Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB unter Anwendung der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst dargestellt werden. Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Da es sich um einen selbständigen Teil der Begründung handelt und dieser aus sich heraus vollständige Aussagen gem. Anlage 1 BauGB enthalten muss, können sich im Vergleich zum „Teil I Begründung“ (städtebaulicher Teil) Textwiederholungen ergeben, die aus Gründen der Klarheit des Gesamtzusammenhanges nicht immer vermieden werden können.

#### 1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanung

##### Angaben zum Standort

Der 0,38 ha große Änderungsbereich befindet sich im Nordwesten des bereits erschlossenen Siedlungsbereiches Bordenaus, südwestlich des Friedhofes. Die Flächen werden zurzeit hauptsächlich als Grünfläche genutzt. Im weiteren westlichen Verlauf befindet sich die Leine. Dem Änderungsbereich grenzt der Siedlungsbereich von Bordenau südöstlich und südwestlich an. Nordwestlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen und nordöstlich im Anschluss an randlich vorhandene Gehölzbestände schließt der Friedhof an das Plangebiet an.

##### Art der Nutzungen und der Darstellungen

Ziel der Bauleitplanung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Deckung des erkennbaren und auf die Stadt Neustadt a. Rbge. (Bordenau) bezogenen Baulandbedarfes für einen Lebensmittelmarkt zu schaffen. Im Flächennutzungsplan wird eine Fläche als Sonderbaufläche dargestellt.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird von der Stadt Neustadt am Rbge. der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“" aufgestellt, in dem Bauflächen für einen Lebensmittelmarkt und als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 mit einer Überschreitung bis zum max. 0,9 festgesetzt werden. Somit wird für diesen Flächennutzungsplan von einer Überbauung der Flächen von 90 % ausgegangen.

#### 1.3 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

Im Folgenden werden nur die fachgesetzlichen Regelungen und Fachplanungen genannt, die bei der Umweltprüfung bezüglich der geplanten Nutzungen und des Planungsraumes Bedeutung erlangt haben.

## **Fachgesetze**

### Baugesetzbuch (BauGB)

Die Vorgaben des § 1a BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Eingriffsregelung werden bei der Umweltprüfung beachtet. In den Umweltbericht ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag integriert, in dem die Belange von Boden, Natur und Landschaft und insbesondere die Eingriffsregelung berücksichtigt werden.

### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Rahmen der Planung wird der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft mithilfe der Methodik und Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2013)<sup>23</sup> berechnet.

Gemäß § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) ist es verboten

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

### Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Schutzgebiete dürfen in ihrer Eigenart nicht verändert werden und sind zu schützen.

Im Änderungsbereich befinden sich keine gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

### Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

Im Plangebiet befinden sich keine gem. WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bzw. NWG (Niedersächsisches Wassergesetz) geschützten Gebiete, die durch diese Bauleitplanung beeinträchtigt werden könnten.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich angrenzend ein Graben. Ca. 430 m westlich des Plangebietes befindet sich die Leine. Beide Gewässer werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Nördlich angrenzend befindet sich ein Überschwemmungsgebiet. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das Kap. Schutzgut Wasser verwiesen.

---

<sup>23</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

### Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Kulturdenkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Gemäß § 6 (1) NDSchG sind Kulturdenkmale instand zu halten, zu pflegen, vor Gefährdung zu schützen und, wenn nötig, instand zu setzen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist ferner beachtlich, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingefäße oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs.1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind.

### Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gem. § 1 UVPG ist sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben sowie bei bestimmten Plänen und Programmen zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen

1. die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen von Umweltprüfungen (Umweltverträglichkeitsprüfung und Strategische Umweltprüfung) frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden,
2. die Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfungen
  - a) bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben,
  - b) bei der Aufstellung oder Änderung von Plänen und Programmen

so früh wie möglich berücksichtigt werden.

Durch den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Baugebiet für Einzelhandel (Lebensmittel - Nahversorger) mit einer Grundfläche von 3.063 m<sup>2</sup> gem. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geschaffen.

Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3 gem. § 17 Abs. 1 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.9 der Anlage 1, aufgestellt, geändert oder ergänzt, wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3f im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Abweichend von Satz 1 entfällt eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. Anlage 3 Liste "SUP-pflichtiger Pläne und Programme" zu § 3 Abs. 1 a UVPG eine strategische Umweltprüfung durchzuführen. Gem. § 17 UVPG wird diese strategische Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der strategischen Umweltprüfung werden in den vorliegenden Umweltbericht integriert.

§ 17 Abs. 2 UVPG:

*„(2) Besteht für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans nach diesem Gesetz eine Verpflichtung zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung, wird hierfür eine Umweltprüfung einschließlich der Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.“<sup>24</sup>*

---

<sup>24</sup> § 17 Abs. 2 und 3 UVPG

### Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gem. § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Bezogen auf die auf den Änderungsbereich von dem angrenzenden Verkehr einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen und technischen Normen zu berücksichtigen.

Zur Bewältigung möglicher Anforderungen wurde vom Planungsbüro Lauterbach (Hameln) für die aus dem parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 966 voraussichtlich resultierenden Nutzungen in Bezug auf angrenzende schutzbedürftige Wohnnutzungen ein Schallschutzgutachten ausgearbeitet, das sich an der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ orientiert.

### Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gem. § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.

### Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (§ 8 Abs. 1 Satz 1 NBodSchG)

„Um für Vorhaben zur nachhaltigen Sicherung der Funktionen des Bodens landesweit die erforderlichen bodenkundlichen und geowissenschaftlichen Entscheidungsgrundlagen bereitzustellen, führt das Land das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS).“

Diese Grundlagen werden für die Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt.

## **Fachplanungen**

### Landschafts- und Grünordnungspläne (gem. § 4 NAGNatSchG)

Für die Stadt Neustadt am Rübenberge liegt ein Landschaftsplan (LP von 2000) vor, der, soweit keine anderen Angaben gemacht werden, für die vorliegende Planung in Bezug auf die Bestandsaufnahme und die Bewertung der Belange von Boden, Natur und Landschaft herangezogen wird. Die Ziele des lokalen Naturschutzes und der Landschaftsplanung werden nicht erheblich beeinträchtigt. Im Maßnahmenkonzept wird ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Darüber hinaus ist der Schutz vor Bodenabtrag und Schadstoffeintrag als dringlich zu bewerten.

### Landschaftsrahmenplan (gem. § 3 NAGNatSchG)

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (Stand 2013) stellt aus regionaler Sicht für das Plangebiet eine sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und für das Landschaftsbild dar. Nördlich angrenzend befinden sich Bereiche mit geringer Bedeutung für Arten und Biotope. Die Bedeutung des Landschaftsbildes nimmt nach Norden weiter zu. Im Bereich der westlich verlaufenden Leine sind im Landschaftsrahmenplan Überschwemmungsbereiche dargestellt. Die Leineaue ist im Biotopverbund als Feuchtbereich mit nationaler Bedeutung dargestellt. Diese Bereiche und auch das Plangebiet nehmen an der Kaltluftentstehung teil. Für das Plangebiet sind im Zielkonzept der Zieltyp I-II „Sicherung und Entwicklung von Gebieten mit (überwiegend) sehr hoher und hoher Bedeutung für Arten und

Biotope sowie Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete“ dargestellt. Die Belange des regionalen Naturschutzes und der Landschaftsplanung werden durch die Bauleitplanung nicht tangiert.

Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (Entwurf 2016) ist das Mittelzentrum Neustadt am Rübenberge als Standort mit der Schwerpunktaufgabe der „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und der „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Die Ortschaft Bordenau wird als ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen dargestellt. Das Plangebiet wird dem Siedlungsbereich Bordenau zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Lärmbereich aufgrund des westlich von Bordenau gelegenen Flugplatzes. Im Westen im Bereich der Leine ist ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und ein Vorranggebiet für Natur & Landschaft dargestellt. Ferner befindet sich der Änderungsbereich teilweise innerhalb eines Vorranggebietes Hochwasserschutz sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Natura 2000 / § 32 BNatSchG

Gem. Art 1 Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen besteht das Ziel für die FFH-Arten und -Lebensräume sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren und die Bestände der Arten und Lebensräume langfristig zu sichern. Das Netz Natura 2000 umfasst die im Rahmen der FFH- und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete.

Im Plangebiet und in der Umgebung befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Anhang 1 FFH-Richtlinie und Vogelschutzgebiete, § 32 BNatSchG) sowie Natura 2000 Gebiete gem. der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, kurz FFH-Richtlinie).

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 957 „Am Steinweg“

Im Flächennutzungsplan sind Wohnbauflächen im Süden und Flächen für die Landwirtschaft im Norden dargestellt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan stellt für den südlichen Änderungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dar.

**Tab.: Für die Planung relevante Gesetze und Fachplanungen**

Schutzgut	Gesetzliche Grundlagen	Fachplanungen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>• TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)</li> <li>• GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie)</li> <li>• DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)</li> <li>• TA Luft</li> <li>• DIN 4109</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachten (Schall)</li> <li>• Gutachten (Verkehr)</li> </ul>

Tiere & Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>• Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)</li> <li>• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsrahmenplan</li> <li>• Landschaftsplan</li> <li>• Gutachten (Artenschutz)</li> <li>• EU-Richtlinien (Natura 2000)</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> <li>• Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)</li> <li>• Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)</li> <li>• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsrahmenplan</li> <li>• Landschaftsplan</li> <li>• Nibis Kartenserver</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</li> <li>• Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</li> <li>• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsrahmenplan</li> <li>• Landschaftsplan</li> <li>• Nibis Kartenserver</li> </ul>
Klima & Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsrahmenplan</li> <li>• Landschaftsplan</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionales Raumordnungsprogramm</li> <li>• Landschaftsrahmenplan</li> <li>• Landschaftsplan</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)</li> </ul>	

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### Schutzgut Mensch

##### *Erholungsfunktion*

Das Plangebiet hat als vornehmlich als Grünland genutzte Fläche eine geringe Bedeutung für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung.

##### *Menschliche Gesundheit und Wohlbefinden*

Im Änderungsbereich bestehen Vorbelastungen aus Gerüchen, Stäuben und Lärm, die bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Ackerflächen temporär entstehen. Diese sind jedoch als saisonbedingt und ortsüblich zu bezeichnen.

Darüber hinaus wirken aus der Nutzung des Nahversorgers selbst Lärmimmissionen auf die in der Umgebung gelegenen Wohnnutzungen ein. Ferner bestehen Vorbelastungen ausgehend von der Straße „Steinweg“. Das Verkehrsgutachten<sup>25</sup> hat ergeben, dass die werktägli-

<sup>25</sup> Lothar Zacharias, Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der

che Belastung des Steinweges bei rund 2.650 Kfz/ 24 h liegt. Der Schwerverkehrsanteil (Kfz > 3,5 t) liegt bei rund 3,0 %, der Anteil der lärmtechnisch relevanten Kfz (Kfz > 2,8 t) bei ca. 5,6%.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wurde ein Gutachten ausgearbeitet. Darin wurde folgendes festgestellt: „In der Tabelle 1 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.[...]

Die Ergebnisse zeigen, dass die berechneten Spitzenpegel durchweg unter den entsprechenden Richtwerten liegen.<sup>26</sup>

In Bezug auf Verkehrslärm bestehen keine erheblichen Belastungen, sodass kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

## Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Biotoptypen

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches wird von Grünflächen geprägt, die auf Grund ihrer Nutzung nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für Tiere und Pflanzen haben. Südwestlich befindet sich ein Graben und nordöstlich Gehölzbestände. Diese Bereiche haben eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften, bleiben jedoch von der Planung unberührt. Im Änderungsbereich und in seinem unmittelbaren Umfeld sind die folgenden Biotoptypen erfasst worden:

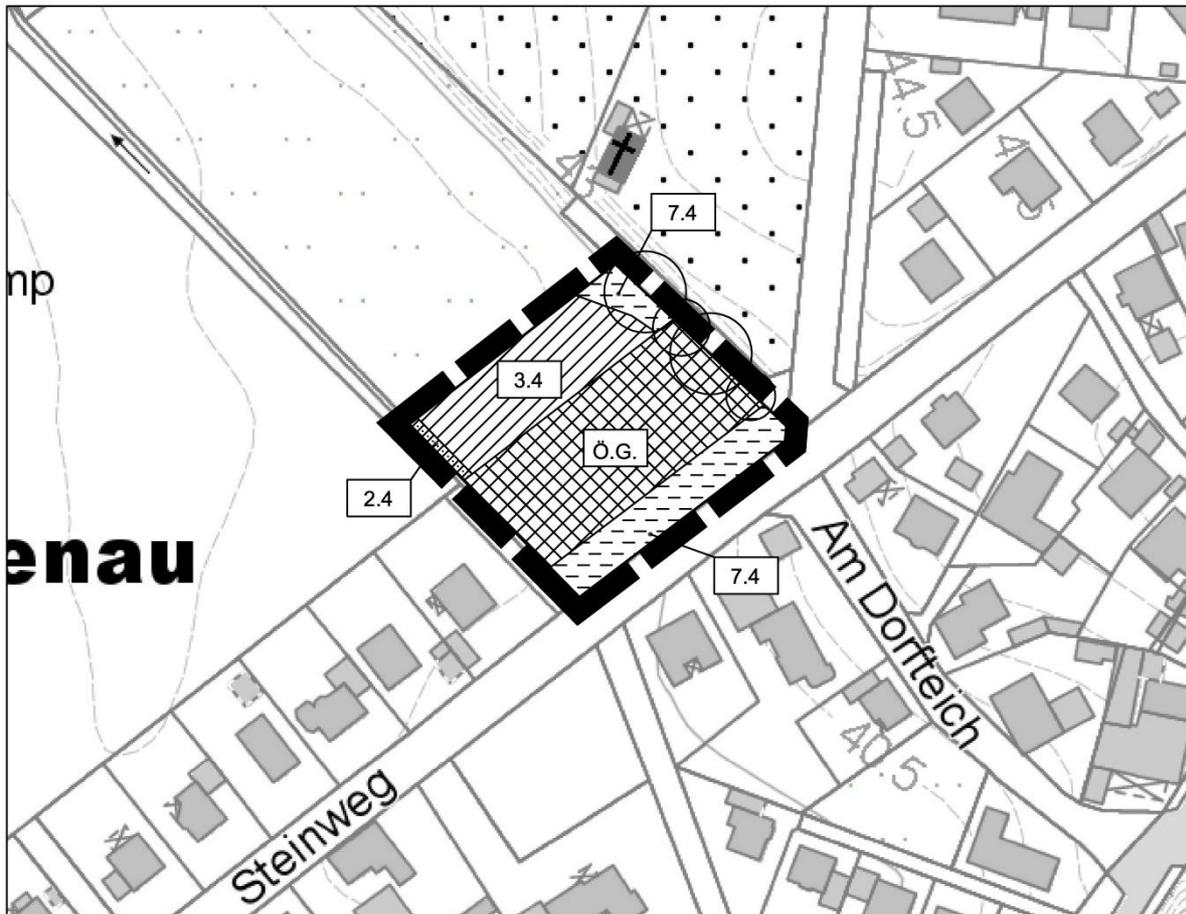
**Tab.: Bestand an Biotoptypen**

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Beschreibung	Wertfaktor* / Flächenwert
Ö.G. Öffentliche Grünfläche	2.008	Im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 957 als Spielplatz festgesetzt.	2/ 4.016
2.4 Wegraine, Säume ohne Gehölze	45	Bachbegleitender Gewässersaum	4/ 180
3.4 Intensivwiese, -weide, artenarm	1.026	Intensivwiese, ehemals Bolzplatz	3/ 3.078
7.4 Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten >= 50%	809	Baumbestand, der teilweise Lebensraum für Vögel bietet	5/ 4.045
7.4 Einzelbaum	(887)	Gebietsprägende Einzelbäume	5/ 4.435
<b>Gesamt:</b>	<b>3.888</b>		<b>15.754</b>

Erfassung und Bewertung der Biotoptypen auf der Grundlage der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (März 2008)

Die Abgrenzung und Lage der o. g. Biotoptypen wird in dem nachfolgenden Biotoptypenplan abgebildet. Die Biotoptypen beziehen sich auf die gem. B-Plan Nr. 957 potenziell möglichen Biotope.

**Abb.: Biotoptypenplan**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

**Planzeichenerklärung**

Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

- 2.4 Wegraine, Säume ohne Gehölze (Wertstufe 4)
- 3.4 Intensivwiese, -weide, artenarm (Wertstufe 3)
- 7.4 Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten >= 50 % (Wertstufe 5)
- Ö.G. Öffentliche Grünfläche\* (Wertstufe 2)
- 7.4 Einzelbäume mit lebensraumtypischen Baumarten >= 50 % (Wertstufe 5)
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

\* Die Biotoptypenanteile auf einem typischen Neustädter Spielplatz verteilen sich durchschnittlich auf folgende Flächenanteile: versiegelte Fläche/Pflaster mit nachgeschalteter Versickerung (1.2) von 20 %, Fallschutzflächen aus Sand (1.8) von 20 %, Intensivrasen (4.5) von 30 %, Gebüsch <= 50 % lebensraumtypisch (7.1) von 20 %, Baumgruppen mit lebensraumtypischen Bestand (7.4) von 10 %.

**Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge.**  
**38. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**der Stadt Neustadt a. Rbge.**  
 - Stadtteil Bordenau

**Biotoptypenplan**



Maßstab 1 : 5.000 i.O.

Erläuterungen:  
 Biotoptypenkartierung und -bewertung auf der Grundlage der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand März 2008



**Planungsbüro Reinold**  
 Dipl.- Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR)  
 31737 Rinteln - Seetorstraße 1a  
 Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

### *Tier- und Pflanzenarten*

Auf Grund der Verbindung der Nutzung als Grünfläche sowie der randlich vorhandenen Gehölze ist das Plangebiet als Lebensraum für Fledermäuse, Gehölzbrüter sowie baumbewohnende Käfer geeignet.

Das Gutachten „Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau““ vom Büro Abia (Neustadt, Januar 2017) hat folgendes ergeben:

*„Es wurden sechs Biotopeinheiten unterschieden. Eine hohe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz erreicht das naturnahe Eichengehölz am nordöstlichen Rand des untersuchten Gebietes. Es handelt sich um teils sehr alte Bäume, die auf jeden Fall erhalten werden sollten. Die anderen vorhandenen Biotoptypen mit Ausnahme der versiegelten Straßenfläche besitzen eine allgemeine naturschutzfachliche Bedeutung. Die überplanten Bereiche sind mit ihrer Biotopwertigkeit in die Eingriffsbilanzierung einzustellen. Gefährdete oder gesetzlich geschützte Pflanzenarten wurden im Bereich des beplanten Grundstücks nicht nachgewiesen.*

*Im Bereich des untersuchten Grundstücks wurden 17 Vogelarten beobachtet, von denen sechs Arten auch innerhalb des Grundstücks brüteten, und zwar ausschließlich im Gehölz am nordöstlichen Rand der Fläche. Hervorzuheben ist ein Brutvorkommen des landes- und bundesweit gefährdeten Stares. Das Grünland wird nur von wenigen Vögeln zur Nahrungssuche aufgesucht, so dass es nur geringe Bedeutung für die Avifauna besitzt.*

*Im Gebiet wurden vier Fledermausarten bzw. Artengruppen nachgewiesen, dazu kommen nicht näher zu identifizierende Nachweise der Gattung Myotis. Als Nahrungshabitat vor allem der Zwergfledermaus, aber auch weiterer Fledermausarten ist das Alteichengehölz auf der nordöstlichen Böschung von Bedeutung. Eine Quartierfunktion wurde nicht nachgewiesen.*

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

*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.<sup>127</sup>*

Darüber hinaus wurde bezogen auf den Gehölzbestand (Eichen) am östlichen Plangebietsrand darlegt:

### **„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.).*

---

<sup>27</sup> Abia GbR (Januar 2017): Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, S. 17.

*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 Buntspecht-höhle 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.<sup>28</sup>*

Aufgrund vorliegender Hinweise eines Quartierverdachts von Fledermäusen in der im Plangebiet befindlichen Alteiche, wurden weitere detailliertere Untersuchungen der Gehölzbestände vorgenommen. Im Ergebnis wurde hierzu folgendes festgestellt:

*„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) be-*

---

<sup>28</sup> Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 14

*stiegen, 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.<sup>29</sup>*

## **Schutzgut Boden**

### *Bodeneigenschaften und -funktionen*

Im Änderungsbereich steht Gley an<sup>30</sup>. Im Bereich der Grünflächen werden die natürlichen Funktionen der Böden durch die intensive Trittbelastung mäßig eingeschränkt. Die Böden im Plangebiet weisen (im feuchten Zustand) eine mittlere Verdichtungsempfindlichkeit auf<sup>31</sup>.

### *Bodenkontaminationen und Kampfmittel*

Die Stadt Neustadt am Rübenberge hat keine Kenntnis von im Änderungsbereich befindlichen Altablagerungen oder altlastenverdächtigen Nutzungen. Gleiches gilt für etwaige Kampfmittelvorkommen.

### *Bereiche mit besonderen Bodenwerten*

Im Änderungsbereich finden sich keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften, seltene Böden oder sonstige Böden mit naturhistorischer, kulturhistorischer u. geowissenschaftlicher Bedeutung. Suchräume für schutzwürdige Böden sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden<sup>32</sup>.

Ca. 90% des Änderungsbereiches liegen in der Leineaue. In Bezug auf die Verwertung des Überschussbodens sind entsprechende Vorgaben zu beachten.

## **Schutzgut Wasser**

### *Oberflächengewässer*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich angrenzend befindet sich ein Entwässerungsgraben und ca. 430 m westlich des Plangebietes die Leine, die sich mäandrierend nach Süden und Nordosten weiter fortsetzt.

---

<sup>29</sup> Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 12f.

<sup>30</sup> NIBIS Kartenserver (2016), BÜK 1:50.000

<sup>31</sup> NIBIS Kartenserver (2016), MemaS lite: Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens

<sup>32</sup> NIBIS Kartenserver (2016), Suchräume für schutzwürdige Böden 1:50.000

### *Grundwasser*

In den als Grünfläche genutzten Bereichen erreicht der Umfang der Grundwasserneubildung meist geringe bis mittlere Werte (101 - 150 mm/a), das Schutzpotential des Grundwassers wird als gering bezeichnet.<sup>33</sup>

### **Schutzgüter Klima und Luft**

Die dem Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereiche Bordenaus weisen überwiegend ein ausgeglichenes Siedlungsklima auf. Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. sind der Änderungsbereich sowie die westlich angrenzende Leineaue als Gebiet dargestellt, welches an der Kaltluftentstehung teilnimmt. Lufthygienisch ist es auch nur unwesentlich aus der als ortsüblich zu bezeichnenden landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung und dem vergleichsweise geringen Verkehr auf dem Steinweg belastet.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Ortsbild Bordenaus ist durch in den letzten Jahren entstandene Einzel- und Doppelhäuser südwestlich, südöstlich und nordöstlich des Plangebietes geprägt. Die landschaftstypische Eigenart und Vielfalt wird durch die Siedlungen anthropogen überprägt. Vegetationsformen, die eine gewisse Natürlichkeit ausdrücken, finden sich an den Wegeseitenrändern sowie im Bereich der Oberflächengewässer. Südwestlich des Friedhofes befinden sich landschaftsgliedernde Gehölze. Die Siedlungsbereiche weisen eine geringe bis allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Landschaft auf.

Entlang der Ostseite des Änderungsgebietes (Bereich Friedhof) sind vielfältige Gehölzstrukturen vorhanden, die zu einer Eingrünung des Friedhofes beitragen. Die randlichen Gehölzstrukturen weisen eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft auf, weil sie besonders zur Strukturierung und zur Standortvielfalt beitragen. Entlang des südwestlich angrenzenden Siedlungsbereiches schließen zum Teil gut durchgrünte Hausgärten an, die gegenwärtig den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft kennzeichnen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung finden sich keine Kultur- und Sachgüter, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wurde.

## **2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### ➤ **Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin als Grünfläche genutzt. Die Beeinträchtigungen für die Bodenstruktur, die angrenzenden gemischt strukturierten Gebiete und die Durchlässigkeit des Bodens sowie das Kleinklima würden erhalten bleiben. Die Fläche würde ggf. aufgrund veränderter Bevölkerungsstrukturen in der Umgebung brach fallen. Der erforderliche Bedarf an Bauland wäre an anderen Orten zu decken.

### ➤ **Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Aus der vorgesehenen Nutzung des Änderungsbereiches können sich nachteilige Umweltauswirkungen aus der Freiflächeninanspruchnahme durch die Überbauung mit Gebäuden und Nebenanlagen ergeben. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich vornehmlich auf die geplanten Gebäude und Parkplätze.

---

<sup>33</sup> NIBIS Kartenserver (2016), Grundwasserneubildung Methode mGROWA, Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung

Die Umweltauswirkungen sind auf Basis des flächenunscharfen Maßstabes des FNPs sowie der darauf basierenden unpräzisen Informationslage nur überschlägig abzuschätzen, sodass in dem von der Stadt Neustadt am Rbge. parallel zu dieser FNP- Änderung aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“" genauere Angaben zu den voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen gemacht werden. Im Folgenden werden die für die hier dargestellte allgemeine Art der baulichen Nutzung zu erwartenden, möglichen Umweltauswirkungen dargestellt.

### **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

#### *Mögliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens aus Gewerbe- und Verkehrslärm*

In Bezug auf verkehrliche Immissionen von der südlich angrenzenden Straße können in den in der Umgebung des Nahversorgers vorhandenen Wohnbauflächen Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens auftreten, weil hier eine besondere Empfindlichkeit bzgl. Lärmimmissionen zu erwarten ist. Das schalltechnische Gutachten hat jedoch herausgestellt, dass in Bezug auf Verkehrslärmimmissionen keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Das im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes erstellte Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

#### Verkehrslärm

Das schalltechnische Gutachten hat ergeben, 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 [Gemäß TA Lärm sind 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] nicht erfüllt, eine wesentliche Änderung im schalltechnischen Sinn tritt nicht ein. Insofern besteht im Rahmen der hier zu beurteilenden Maßnahme kein weiterer Handlungsbedarf.*<sup>34</sup>

Eine ergänzende Untersuchung für eine optionale Errichtung eines Bankautomaten ergab, dass bei einer Kundenfrequenz von max. 15 Kunden in der lautesten Nachtstunde die Orientierungswerte nachts für WA-Gebiete eingehalten werden.

#### Gewerbelärm

Das schalltechnische Gutachten hat die Immissionen ausgehend von den Anlagen beurteilt.

*„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.*

*Die Ergebnisse zeigen, dass die berechneten Spitzenpegel tags unter den entsprechenden Richtwerten liegen.*"<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Planungsbüro Lauterbach (07.10.2016): Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg, S. 15

<sup>35</sup> Planungsbüro Lauterbach (07.10.2016): Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg, S. 15 f.

*Keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion*

Die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung wird durch diese Bauleitplanung unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen und Ergebnisse der jeweiligen Immissionsschutzbegutachtungen nicht beeinträchtigt.

*Keine Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens aus landwirtschaftlichen Immissionen*

Für den landwirtschaftlich geprägten Bereich nordwestlich des Änderungsbereiches sind landwirtschaftliche Emissionen als ortsüblich zu betrachten und nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen können nicht abgeleitet werden.

*Geringe Beeinträchtigung der Wohnumfeldfunktion*

Für den Änderungsbereich wird eine Sonderbaufläche dargestellt. Nutzungskonflikte sind unter Berücksichtigung der im schalltechnischen Gutachten vorgetragenen Maßnahmen somit nicht zu erwarten.

Zu diesem Zweck werden folgende Hinweise zum Immissionsschutz berücksichtigt.

1. Einsatz lärmarmer Einkaufswagen
2. „vollständige Einhausung“ der Ladezone (Überdachung)
3. weitgehend „schalldichte“ bzw. eingehauste Einkaufswagensammelbox mit 3 seitlichen Wänden und einem Dach
4. Belag der Fahrgassen in lärmindernder Bauweise

Fluglärm

Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich Flugplätze/-häfen von denen Lärmemissionen auf den Änderungsbereich einwirken können. Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittel-Nahversorger) innerhalb einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Nahversorgung“. Erhebliche Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung durch die von dem Fluglärm ausgehenden Emissionen werden aus gutachterlicher Sicht nicht erwartet.

Weitergehende Bedürfnisse an Wohnfolgeeinrichtungen bestehen nach derzeitiger Kenntnislage nicht. Die siedlungsnah gelegenen Freiflächen werden überbaut, sodass sich das Orts- und Landschaftsbild bezogen auf diesen Siedlungsteil ändern wird. Dies kann zu einem veränderten Landschaftserleben führen, welches subjektiv als Beeinträchtigung empfunden werden kann. Die Beeinträchtigungsintensität ist aber vom Betrachter abhängig und nimmt in der Regel innerhalb weniger Jahre nach Errichtung der Wohnhäuser auf Grund von Gewöhnungseffekten ab.

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Mensch</b>	<b>Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
- Mögliche Beeinträchtigungen durch Immissionen aus <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrslärm</li> <li>• Anlagengeräusche (Gewerbelärm)</li> </ul>	- Auf der Grundlage der vorliegenden Gutachten und unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen ist kein Immissionskonflikt ableitbar, wenn im B-Plan die Empfehlungen aus den Gutachten berücksichtigt werden. <p style="text-align: center;"><b>unerheblich</b></p>

## Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere

### *Verlust von Grünflächen*

Für die Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt werden die Grünflächen zu Siedlungsbereichen umgewandelt. Somit ändern sich die Lebensraumstrukturen von Tieren und Pflanzen, sodass die Flächen insgesamt einen geringeren Wert aufweisen werden und erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist im Kap. 2.3.3 zu finden.

### *Mögliche Beeinträchtigungen von geschützten Tierarten*

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze bieten potenziell Lebensräume für Fledermäuse, Brutvögel und baumbewohnende Käfer. 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 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.<sup>136</sup>*

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden damit nicht berührt, sofern die Bauzeitenregelung berücksichtigt wird.

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>	<b>Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung und Umwandlung von Grünlandlebensräumen,</li> <li>- Vernichtung von Gehölzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- erheblicher Eingriff in die Lebensräume von Tieren und Pflanzen</li> <li>- Verlust von Gehölzstrukturen</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>hoch</b></p>

## Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

### *Erhebliche Eingriffe durch Versiegelung und Umbau der Böden*

In den zukünftig mit Gebäuden, Nebenanlagen, Parkplätzen und Zufahrten bebauten Arealen werden die bestehenden Bodenstrukturen und -funktionen durch den Abtrag des Oberbodens, Umbau des Bodens und durch Versiegelungen stark gestört. Insbesondere verliert der Boden in den versiegelten Bereichen seine Versickerungs- und Speicherfunktionen sowie seine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna völlig, was einen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt, der als erheblich zu bewerten ist.

<sup>36</sup> Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 17

Im Plangebiet werden Pflanzungen von Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze vorgenommen (Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Durch diese Maßnahmen können zu einer Minimierung von Eingriffen in das Ortsbild beitragen.

*Keine Beeinträchtigungen durch den Eintrag oder das Vorhandensein von Schadstoffen*

Mit der geplanten Nutzung werden keine Einträge von Schadstoffen in den Boden verbunden sein, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten. Gleichzeitig sind im Plangebiet keine Altlastenvorkommen vorhanden, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt führen könnten.

*Keine Beeinträchtigungen von Bereichen mit besonderen Werten der Böden*

Von der Bauleitplanung werden keine Böden mit besonderen Werten erheblich negativ beeinträchtigt. Überschussboden darf nach Untersuchung und Deklaration nach den Regeln der LAGA M20 nur im Verbreitungsgebiet der Leineau freizügig unter Beachtung der einschlägigen Gesetze (BBodSchV § 12, BauGB) verwertet werden. Eine Verwertung/Entsorgung außerhalb der Leineau ist nur unter Beachtung der Vorgaben durch die LAGA, M20 und der einschlägigen Gesetze gestattet.

Im Rahmen der Bodenbeschaffung für die Anfüllung des Geländes ist die Verträglichkeit des einzubringenden Materials mit den vorhandenen Böden sicherzustellen.

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Boden</b>	<b>Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Starke Einschränkung der Bodenfunktionen durch weitere Versiegelungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es entsteht ein erheblicher Eingriff durch Bodenversiegelungen</li> <li>- Eingriff in eine kleinräumige Fläche</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>mittel</b></p>

**Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

*Keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern*

Südwestlich des Plangebietes befindet sich angrenzend ein Graben. Ca. 430 m westlich des Plangebietes befindet sich die Leine. Beide Gewässer werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

*Erhebliche Eingriffe in die natürliche Grundwassersituation*

Erhebliche Eingriffe in das Grundwasser sind mit Verringerungen der natürlichen Grundwasserneubildungsrate nach der Versiegelung des bislang unversiegelten Bodens durch Gebäude und Nebenanlagen verbunden, weil der Boden die Fähigkeit verliert, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Gleichzeitig verliert er an Retentionspotenzial. Mit der Intensivierung der Nutzungsintensität auf den Flächen wird das Gefährdungspotenzial weiter erhöht. Diese Faktoren sind als erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu werten.

*Keine Beeinträchtigungen der Vorflut durch erhöhten Oberflächenabfluss*

Durch die auf den versiegelten Flächen stark verminderte Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss in die Vorflut einstellen kann. Eingriffe, die die Schwelle zur Erheblichkeit überschreiten, sind aber nicht zu erwarten, weil das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden soll.

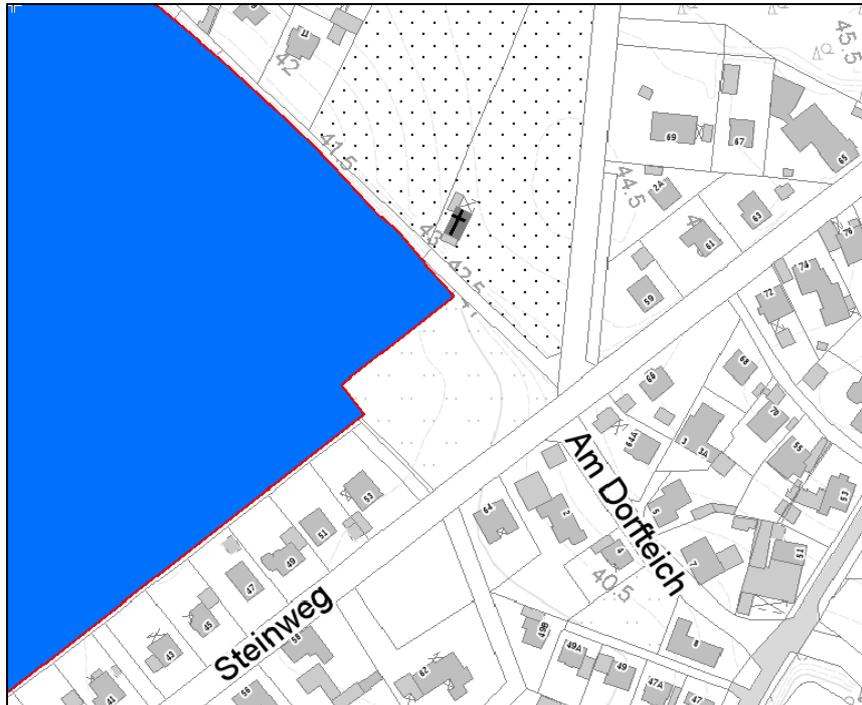
*Keine Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser*

Mit der geplanten Nutzung werden keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser oder in die angeschlossene Vorflut verbunden sein; erhebliche Eingriffe sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

*Überschwemmungsgebiet*

Der Änderungsbereich liegt südöstlich an ein Überschwemmungsgebiet (Leine) angrenzend. Beeinträchtigungen durch das Überschwemmungsgebiet sind nicht zu erwarten.

**Abb.: Überschwemmungsgebiet (blau), Niedersächsisches Umweltkarten 2016**



Umweltauswirkungen Schutzgut Wasser	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verringerung der nat. Grundwasserneubildung</li> <li>- Erhöhung des Oberflächenabflusses</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- erheblicher Eingriff</li> <li>- kleinräumige Fläche</li> <li>- Vermeidung durch Versickerung des Oberflächenwassers möglich, dann:  <b>unerheblich</b></li> </ul>

**Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

*Keine Beeinträchtigungen der klimatischen und lufthygienischen Situation*

Der Planbereich nimmt aufgrund des bisher unbebauten und als Grünfläche genutzten Bereichs an der Kaltluftentstehung und am Kaltlufttransport teil. Die beanspruchten Grundstücksflächen stellen sich im Vergleich zu den in der Umgebung vorhandenen Freiräumen als kleinräumig dar. Die in Vergleich zu den weiterhin vorhandenen Offenlandbereichen wird nicht zu einer Veränderung des Ortsklimas beigetragen. Mit der geplanten Nutzung sind keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z. B. durch Schadstoffeinträge, verbunden. Insgesamt sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Klima / Luft abzuleiten. Die Luft

ist bereits aus dem auf der südlich verlaufenden Straße „Steinweg“ vorhandenen Verkehr vorbelastet.

Durch die zukünftige Durchgrünung kann ein Beitrag zur Verbesserung des lokalen Klimas geleistet werden. Die Durchgrünung trägt zu einer Filterung von Stäuben und zur Bindung von CO<sub>2</sub> bei.

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Klima und Luft</b>	<b>Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
- Keine Beeinträchtigungen	<b>unerheblich</b>

### **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

#### *Keine Beeinträchtigungen durch nicht ortstypische 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. In dem parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 966 sollen ortstypische Gestaltungsmerkmale für die Gebäude festgesetzt werden, sodass sich diese in den Ortsrand einfügen und keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten sind (siehe Kap. 2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen). Im Wesentlichen sind hier Begrenzungen der Gebäudehöhen zu nennen, da diese weithin auf das Landschaftsbild Einfluss nehmen.

#### *Erhebliche Beeinträchtigungen aus der fehlenden Einbindung in die freie Landschaft*

Mit erheblichen Beeinträchtigungen ist insbesondere durch die Versiegelung am vorhandenen nordwestlichen Siedlungsrand von Bordenau zu rechnen, wenn das Plangebiet nicht durchgrünt und damit nicht landschaftsgerecht gestaltet wird.

#### *Erhebliche Beeinträchtigungen aus der Veränderung des Landschaftscharakters*

Durch die Schaffung des neuen Siedlungsbereiches wird die vorhandene freie Ackerlandschaft zu einer Siedlungslandschaft umgewandelt. Somit wird der Landschaftscharakter nachhaltig verändert, was als erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild zu werten ist.

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Landschaft</b>	<b>Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
- Möglicher erheblicher Eingriff durch fehlende Einbindung in die Landschaft	- Erheblichkeit z.B. durch Durchgrünungsmaßnahmen vermeidbar  <b>gering</b>

### **Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter**

#### *Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen durch Bodenarbeiten*

Aus der Umgebung des Plangebietes liegen derzeit keine archäologischen Grabungsfunde vor. Unter Berücksichtigung der im Kap. Denkmalschutz aufgeführten Hinweise liegen keine erheblichen Eingriffe vor. Auf eine weitergehende Überprüfung wird im Rahmen der Umweltprüfung verzichtet.

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
- Möglicher erheblicher Eingriff durch fehlende Hinweise zur Vermeidung von Eingriffen und Zerstörung der Kultur- und Sachgüter	- Erheblichkeit z.B. durch entsprechende Hinweise im Rahmen des B-Plans ggf. vermeidbar  <b>unerheblich</b>

### **Umweltauswirkungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maße. Die Auswirkungen der Bauleitplanung betreffen auch dieses Wirkungsgefüge, das in der folgenden Matrix dargestellt ist.

**Tab.: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet, Wirkung der Planung** (in Anlehnung an RAMMERT (1995))

<b>Wirkung von</b> auf	<b>Tiere</b>	<b>Pflanzen</b>	<b>Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Landschaft</b>	<b>Klima / Luft</b>	<b>Kultur-/ Sachgüter</b>	<b>Mensch</b>
<b>Tiere</b>	Konkurrenz, Nahrungskette (0)	Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung (-) Nutzung der Flächen z.T durch den Menschen	Bodenbildung, Lebensraum (-) Verlust v. Lebensräumen nach Versiegelung mit Gebäuden u. Straßen	Nutzung (0)	Nutzung, Prägung der Landschaftsbestandteile (-) Veränderung der Landschaftsnutzung	Nutzung, Stoffein- u. Austrag, Beeinflussung (0)	keine (0)	Naturerlebnis, Nahrung (-) Nutzungsänderungen
<b>Pflanzen</b>	Geringe Nahrungspotenziale, geringe Lebensraum-potenziale (-) Verlust von Grünflächen	Konkurrenz, Pflanzengesellschaften (-) Veränderung der typischen Pflanzengesellschaften durch menschl. Überprägung	Durchwurzelung Nährstoffzug, Bodenbildung (-) Verlust v. Vegetation nach Versiegelung m. Gebäuden	Nutzung (0)	Strukturelemente (-) Veränderung der Landschaftsstrukturen, Verlust von Grünflächen	Nutzung, Stoffein- u. Austrag, Beeinflussung (0)	keine (0)	Naturerlebnis (-)
<b>Boden</b>	Lebensraum (-) Verlust von Lebensräumen nach Versiegelung m. Gebäuden	Lebensraum, Nährstoffversorgung (-) Verlust von Lebensräumen nach Versiegelung m. Gebäuden	Geringe Verdichtung durch Tritt, kein Eintrag von Boden (-) Bodenumlagerungen bei den Bautätigkeiten, Abtrag von Boden	Stoffeintrag, Filtration von Schadstoffen, Sedimentbildung (-) Veränderungen des Wasserhaushaltes nach Versiegelungen mit Gebäuden	Wasserhaushalt, Strukturelemente, Stoffhaushalt (-) Veränderung der Bodenfunktionen durch Überbauung m. Gebäuden	geringe Staubbildung (-) während der Bauarbeiten Staubbildung möglich	Archivfunktion (+)	Nutzung für Ackerwirtschaft (+) Nutzung für Nahversorgung
<b>Wasser</b>	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage, (0)	Nasse Deposition, Stoffverlagerung, Beeinflussung von Bodenart u. -struktur (-) Verringerte Versickerungsraten nach Versiegelung von Böden	Ungestörte Grundwasserneubildung, (-) verringerte Grundwasserneubildung geringer Oberflächenwasserabfluss (0)	Stoffhaushalt, Wasserhaushalt, (-) Veränderung der nat. Grundwassersituation nach Überbauung mit Gebäuden u. Nebenanlagen, Strukturelemente, Relief (0)	Luftfeuchtigkeit, Lokalklima, Verdunstung (0)	Beeinflussung, Beeinträchtigung (-)	Lebensgrundlage, Erholung (0)
<b>Landschaft</b>	Grünflächen (-) Siedlungslebensräume	Grünflächen (-) Siedlungslebensräume	Grünflächen, Freiraum (-) Intensivierung der Nutzung, weitere Überprägung	Wasserscheide, Gewässerverlauf (0)	Ackerstrukturen, Siedlungsrand (-) Verringerung der Freiflächen, Inanspruchnahme freier Landschaft für die Siedlungsentwicklung	Strömungsverlauf, Kaltluftbildung (0)	keine (0)	Ästh. Empfinden, Erholung, Wohlbefinden (-) Verlust Freiflächen als charakt. Landschaftsbestandteile
<b>Klima/ Luft</b>	Lebensgrundlage, Atemluft, Lebensraum, Wohlbefinden, Umfeldbedingungen (0)	Lebensgrundlage, Atemluft, Verbreitung, Bestäubung, Wuchsbedingungen, Umfeldbedingungen (0)	Bodenluft, Bodenklima, Stoffeintrag, Bodenentwicklung (-) Bodenversiegelung durch Gebäude und Straßen	Grundwasserneubildung (-) Verringerung durch Versiegelung	Stoffhaushalt, Erholungseignung (0)	Ausgeglichenes Klima, unbelastete Luft (0)	Geringer O <sub>2</sub> -Gehalt im Boden, Konservierung (+)	Lebensgrundlage, Atemluft, Wohlbefinden, Umfeldbedingungen (0)
<b>Kultur-/ Sachgüter</b>	keine (0)	keine (0)	keine (0)	keine (0)	keine (0)	keine (0)	Mögliche Bodenfunde (0)	keine (0)
<b>Mensch</b>	Störungen durch intensive Nutzung, Verdrängung (-) weitere Verdrängung	Pflege, Verdrängung (-) Intensivierung der Nutzung, weitere Verdrängung	Grünflächen, Freiraum (-) Intensivierung der Nutzung	Nutzung, Gestaltung (-) Veränderung der nat. Grundwasser-situation durch Versiegelungen	Nutzung als Grünfläche (Erholung) (-) weitere Gestaltung, Überformung zu einer Siedlung	Nutzung, Stoffeintrag (0)	keine (0)keine (0)	Grünflächen als Spielflächen, Nutzung für Nahversorgung (0)Grünflächen

## **2.3 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung**

### **2.3.1 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von der geplanten Nutzung ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn die Nutzung auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

Im Folgenden werden Maßnahmen genannt, die geeignet sind, negative Umweltauswirkungen zu vermeiden und zu minimieren und die in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Der Flächennutzungsplan stellt nur die allgemeine Art der Bodennutzung in seinen Grundzügen dar, sodass die hier genannten Maßnahmen in dem parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 zu berücksichtigen und zu konkretisieren sind:

- *Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch*

Beeinträchtigungen des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohnumfeldes können durch ein ortstypischen Bebauung vermieden werden.

- *Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Lebensgemeinschaften*

Die Baufeldräumung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen dem 01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Ist ein Baubeginn innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten und Fledermausquartiere von einem fachlich qualifizierten Biologen (Ornithologen/Fachmann für Fledermäuse) durchzuführen.

- *Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Landschaft: Berücksichtigung der ortstypischen Bauformen*

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand Bordenaus im Übergangsbereich zur freien Landschaft in Richtung Nordwesten. Auf Grund dieser aus der Sicht der Ortsbild- und Landschaftspflege besonders sensiblen Situation sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen der neu entstehenden Strukturen in die Umgebung zu stellen. Eine ungestörte Silhouette des Ortsrandes soll erhalten bleiben. In der verbindlichen Bauleitplanung soll durch die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen sowie einer wirksamen Durchgrünung der städtebauliche Rahmen zur Einfügung und Unterordnung der neuen Baukörper in den vorhandenen Ortsrand vorgegeben werden, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit einzuschränken.

- *Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser: Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung*

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll zurückgehalten, wenn möglich z. T. versickert werden. Ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine hiermit verbundene Verschärfung von Hochwasserereignissen in der angebundenen Vorflut werden dadurch vermieden.

- *Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:*

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Hinweise zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter aufgenommen.

### 2.3.2 Mögliche Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben voraussichtlich erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zurück, die eines Ausgleichs bedürfen. Bedingt durch den groben, nicht parzellenscharfen Planungsmaßstab des Flächennutzungsplanes, der nur die allgemeine Art der Bodennutzung darstellt, können an dieser Stelle der für die Schutzgüter erforderliche Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB und die hierfür sinnvollen Maßnahmen nur überschlägig ermittelt werden, sodass in diesen Punkten eine Konkretisierung im parallel zu dieser Flächennutzungsplan-Änderung in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“" erfolgt.

Ziel der Maßnahmen für den Ausgleich erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist es, in einem überschaubaren Zeitraum Lebensräume durch die Neuanlage oder die Wiederherstellung von Biotopen zu schaffen. In Bezug auf den Änderungsbereich sind solche Ausgleichsmaßnahmen nur in begrenztem Maß zu realisieren, weil die Möglichkeiten, innerhalb der siedlungsstrukturell intensiv genutzten Flächen hochwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen, gering sind. Um einen Beitrag zu leisten, soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölze berücksichtigt werden.

Über diese Maßnahmen hinaus ist der für das Schutzgut Tiere und Pflanzen erforderliche Ausgleich voraussichtlich nicht vollständig innerhalb des Plangebietes zu erbringen, sodass auf externen Flächen hochwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden müssen.

Die Schaffung von Bereichen mit einer ungestörten Bodenentwicklung und Grundwasserbeschaffenheit ist Ziel der Ausgleichsmaßnahmen für den Boden und das Grundwasser. Auf den vorgesehenen Flächen soll die Nutzung möglichst extensiviert oder aufgegeben werden oder es sollen Entsiegelungen vorgenommen werden. Für solche Maßnahmen stehen im Änderungsbereich jedoch keine Flächen zur Verfügung, sodass der für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser erforderliche Ausgleich auf externen Flächen zu erbringen ist.

Eingriffe in das Landschaftsbild sind durch solche Maßnahmen zu minimieren, die dazu beitragen, den neuen Ortsrand in die Landschaft zu integrieren bzw. harmonische Übergänge zwischen freier Landschaft und Siedlungsbereich zu schaffen.

**Tab.: Übersicht Bewertung und Maßnahmen**

Schutzgut	Art des Eingriffs				Eingriff	Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung, Ausgleich erheblicher Eingriffe, Konkretisierung im Rahmen des B-Planes Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“"
		gering	mittel	erheblich		
Mensch						
	baubedingt	0			temporäre Bautätigkeit und daraus ableitbare Immissionen	Art der baulichen Nutzung, ortstypische Bebauung (z.B. Höhenbegrenzung der Gebäude und offenen Bauweise, Regelungen für den B-Plan)  Hinweise zum Immissionsschutz
	betriebsbedingt	0			Verkehrsaufkommen	
	anlagebedingt			●	weitere Bebauung bisher unbebauter Bereiche, mögli-	

38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge.  
 Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“)  
 - Begründung und Umweltbericht -

					che fehlende Eingrünung	
<b>Tiere &amp; Pflanzen</b>						
	baubedingt			●	Vernichtung und Verdrängung der Flora und Fauna durch Baufahrzeuge	Durchgrünung des Plangebietes Bauzeitenregelung
	betriebsbedingt			●	Verdrängung, Störung von heimischen Tierarten	
	anlagebedingt			●	Vernichtung von Lebensraum durch Versiegelung	
<b>Boden</b>						
	baubedingt			●	Umlagerung, Verdichtung	Durchgrünung des Plangebietes
	betriebsbedingt					
	anlagebedingt			●	Versiegelung	
<b>Wasser</b>						
	baubedingt	o			Eintrag von Stoffen in das Grundwasser durch Baufahrzeuge (z.B. Schmiermittel)	Versickerung des Oberflächenwassers
	betriebsbedingt					
	anlagebedingt		o		durch Versiegelung Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der GW-Neubildungsrate	
<b>Klima &amp; Luft</b>						
	baubedingt	o			CO <sub>2</sub> -Emissionen durch Baufahrzeuge	offene Bauweise Durchgrünung des Plangebietes
	betriebsbedingt	o			CO <sub>2</sub> -Emissionen Verkehrsaufkommen, Wohnen	
	anlagebedingt		o		Veränderung des Kleinklimas durch Baukörper	
<b>Landschaft</b>						
	baubedingt		o		Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (z.B. Baukran)	Ortstypische, offene Bauweise Begrenzung der Gebäudehöhe Durchgrünung des Plangebietes
	betriebsbedingt					
	anlagebedingt		o		Ortstypische Bebauung	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>						
	baubedingt		o		Beeinträchtigungen durch Erdarbeiten möglich	Hinweise zur Vermeidung erheblicher Eingriffe im Rahmen des Bebauungsplanes
	betriebsbedingt	o				
	anlagebedingt	o				

### **2.3.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen anhand der "Numerischen Bewertung von Bio-toptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand 2008" ermittelt und gegenüber gestellt.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die in der Bilanz ermittelten Werte auf dem nicht flächenscharfen Maßstab der Flächennutzungsplanung basieren und daher nur Anhaltspunkte für den voraussichtlich entstehenden Eingriff und seine Kompensation darstellen. Zur Ermittlung des konkreten Eingriffs wird auf die Ebene der im Parallelverfahren durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“") verwiesen.

**Tab.: Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz**

<b>Rechnerische Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz</b>									
<b>IST-ZUSTAND</b>					<b>PLANUNG INKL. AUSGLEICH</b>				
<b>Biotoptypen</b>	<b>Fläche in ca. m<sup>2</sup></b>	<b>Grundwert A bzw. P</b>	<b>Korrekturwert</b>	<b>Flächenwert (b x c x d)</b>	<b>Biotoptypen</b>	<b>Fläche in ca. m<sup>2</sup></b>	<b>Grundwert A bzw. P</b>	<b>Korrekturwert</b>	<b>Flächenwert (g x h x i)</b>
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
2.4 Wegraine, Säume ohne Gehölze	45	4	1	180	1.1 Versiegelte Fläche, Sonderbaufläche, GRZ 0,9	3.499	0	1	0
3.4 Intensivwiese, -weide, artenarm	1.026	3	1	3.078	4.5 Intensivrasen	389	2	1	778
7.4 Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten >= 50%	809	5	1	4.045					
Ö.G. Öffentliche Grünfläche	2008	2	1	4.016					
7.4 Einzelbaum Lebensraumtypisch	(887)	5	1	4.435					
Gesamtfläche:	<u>3.888</u>	Flächenwert IST		<u>15.754</u>	Gesamtfläche	<u>3.888</u>	Flächenwert PLANUNG		<u>778</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 778 WE – 15.754 WE = - 14.976WE									

Hinweis: Die Planung bezieht sich auf den großen Maßstab des Flächennutzungsplanes. Detaillierte Aussagen zu den nach Umsetzung der Planung zu erwartenden Biotoptypen werden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 966 getroffen.

Die Bilanz stellt heraus, dass im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 14.976 Werteeinheiten entsteht, weil Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht berücksichtigt wurden.

### **2.3.4 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Für den Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie Wasser und des daraus resultierenden Kompensationsdefizits von - 14.976 Werteeinheiten sollen externe Flächen vorgehalten werden, die nach naturschutzfachlichen Standards aufgewertet werden. Auch an dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass auf Basis der Flächennutzungsplanänderung keine abschließenden Angaben zu Art und Maß der notwendigen Maßnahmen gemacht werden können und die folgenden Angaben sowie die nachfolgende Bilanz lediglich als Anhaltspunkte dafür dienen, dass die durch diese Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Siedlungsentwicklung mit der damit verbundenen Bewältigung des Natur- und Artenschutzes realisierungsfähig ist.

Art und Umfang der externen Kompensation liegt zur öffentlichen Auslegung vor.

## **2.4 Planalternativen**

### **2.4.1 Standort**

Im Rahmen der Standortsuche für die Ansiedlung eines Nahversorgers ist eine Alternativenprüfung durchgeführt worden. Somit wurde auf die Betrachtung von Alternativstandorten außerhalb des Siedlungsbereiches Bordenau verzichtet. Insgesamt wurden 6 Standortalternativen berücksichtigt.

#### Alternativstandort 1 im „Bereich Birkenweg/Bordenauer Straße“

Auf Grund der räumlichen Nähe sowie der Möglichkeit einer verkehrsgünstigen Anbindung an eine klassifizierte Straße ist diese Fläche grundsätzlich als Standort für den Einzelhandel geeignet. Östlich angrenzend befindet sich eine Hofstelle, welcher die hier in Rede stehende Fläche als Weidefläche zugeordnet ist. Aufgrund der direkten Anbindung an die Hofstelle weist diese Fläche trotz ihrer Lage im Siedlungsbereich eine Bedeutung für die Landwirtschaft auf. Die Fläche steht aufgrund dieser Bedeutung gegenwärtig auch nicht für eine andere als die ausgeübte Art der Bodennutzung zur Verfügung.

#### Alternativstandort 2 im „Bereich Bordenauer Straße (Lohkamp)“

Die Alternativfläche 2 befindet sich am nördlichen Ortsausgang. 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. Aufgrund der Randlage des Standortes, ohne direkte Anbindungen an die zu versorgenden Siedlungsbereiche handelt es sich hierbei nicht um einen integrierten Standort, sodass anderen Standorten der Vorrang eingeräumt wird. Darüber hinaus wären umfassende grünordnerische Maßnahmen zur Integration in den Siedlungsbereich erforderlich.

#### Alternativstandort 3 im „Bereich Bordenauer Straße/Alte Mühle“

Die Fläche befindet sich zentral im Siedlungszusammenhang Bordenaus. Aufgrund der rückwärtigen Lage und der fehlenden Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen, welche nur unter erhöhtem Erschließungsaufwand möglich und mit zusätzlichem Flächenankauf umsetzbar ist, stellt sich die hier in Rede stehende Fläche nicht als geeignet dar.

#### Alternativstandort 4 im „Bereich Am Dorfteich/Alte Mühle“

Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den zentralen Siedlungsbereich Bordenau prägenden öffentlichen Einrichtungen (u.a. Kindergarten, Schule, Gemeindehaus). Auch eine Anbindung die vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist gegeben. Die Flächen stehen jedoch aufgrund ihrer derzeitigen aktiven Nutzung als Sportanlage für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

#### Alternativstandort 5 im „Bereich Steinweg (K 335)“

Die Flächen befinden sich im Siedlungszusammenhang Bordenaus und sind derzeit noch bebaut. Diese könnten nur mit einem erhöhten Aufwand für die Errichtung des Nahversorgers erschlossen werden, da zunächst ein Abbruch der bestehenden Bausubstanz erfolgen müsste. Es ist eine gute Erreichbarkeit gegeben, wenngleich es sich hierbei nicht um einen zentralen Standort im Siedlungsbereich Bordenau handelt. Die Verfügbarkeit der Flächen ist auch hier gegenwärtig nicht gegeben.

#### Alternativstandort 6 im „Bereich Steinweg“

Die unmittelbare Nähe zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen ermöglicht den Kunden eine kurzwegige Erreichbarkeit des Versorgungsstandortes. Die Fläche liegt nordwestlich des Steinweges und erstreckt sich auf nur kleinräumige landwirtschaftliche Nutzflächen (Weide), die daher keine substantielle Bedeutung für den dort wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betrieb aufweisen. Die Fläche ist ausreichend groß bemessen, um den Flächenbedürfnissen des Nahversorgungsmarktes zu entsprechen. Die Verfügbarkeit der Fläche ist gegeben.

#### Alternativstandort 7 im „Bereich Bordenauer Straße“ (Erhalt des bestehenden Marktstandortes)

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. Eine Erweiterung ist an dem bestehenden Marktstandort jedoch aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen nicht möglich. 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 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 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 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen worden.

#### **2.4.2 Planinhalt**

Für den Änderungsbereich liegt eine Planung für einen kleinflächigen Einzelhandelsstandort vor, sodass sich als Art der baulichen Nutzung hier die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "– Lebensmittel-Nahversorgung" ergibt.

Eine alternative Art der baulichen Nutzung ist aufgrund der konkret geplanten baulichen Nutzung (Nahversorger) nicht zielführend. Wohnsiedlungsbereiche sollen auch weiterhin grundsätzlich und soweit es der Siedlungszusammenhang zulässt, im Innenbereich geschaffen werden (Förderung der Innenentwicklung).

Weder gemischte Bauflächen noch andere Arten der Nutzungen wie Dorfgebiete oder andere Zweckbestimmung von Sondergebieten sind aus den o.g. Gründen zielführend, da es an einer landwirtschaftlichen Hofstellen, die einzubeziehen wäre, fehlt, Wohnnutzungen, die im Mischgebiet grundsätzlich auch zulässig sind nicht angestrebt werden und andere Zweckbestimmungen in den Sonderbauflächen nicht mit dem städtebaulichen Ziel vereinbar wären.

Die geplanten kleinräumigen grünordnerischen Maßnahmen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes aufgrund des Maßstabes nicht hinreichend darstellbar. Somit schafft die Änderung des Flächennutzungsplanes die allgemeinen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die umweltverträgliche Nutzungsänderung.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Quellen und Verfahren berücksichtigt:

- Für die Ermittlung der Vorgaben aus Fachplanungen:
  - Online-Kartenserver des NIBIS (2016) BÜK (1: 50.000)
  - Online-Kartenserver des NIBIS (2016): Altlasten
  - Online-Kartenserver des NIBIS (2016): Standortbezogenes ackerbauliches Ertragspotenzial 1:50.000
  - Landschaftsrahmenplan der Region Hannover Stand 2013
  - Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover (Entwurf 2016)
  - Landschaftsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge (2000),
- zur Biotoptypenkartierung im M. 1:5.000 und Bewertung der Biotoptypen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (Stand März 2008),
- Gutachten zum Immissionsschutz:

- Schallschutz: Planungsbüro Lauterbach (07.10.2016): Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg.
  - Schallschutz: Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg – 1. Nachtrag“, Hameln, 08.03.2017
  - Verkehr: Zacharias Verkehrsplanungen, Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt am Rbge. - Stadtteil Bordenau, Mai 2016
- Gutachten zum Artenschutz:
- Abia GbR (Januar 2017): Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“
  - Plan Natura (20.12.2016): Untersuchungsbericht - Potentialerfassung/ Baumuntersuchung - Bordenau / Niedersachsen

Die genannten Verfahren entsprechen dem heutigen Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Um konkretere Angaben machen zu können, wurden die Ergebnisse der Umweltprüfung des im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“" für diese Fragestellungen teilweise vorweg genommen. Trotzdem können der hier ermittelte Eingriffsumfang und die daraus resultierenden Kompensationserfordernisse nur annähernd bestimmt werden. Konkretisierungen erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung.

### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung werden keine unmittelbaren Baurechte begründet. Sie bildet die Rechtsgrundlage dafür, dass aus seinen Darstellungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne entwickelt werden, die zur Durchführung und Realisierung von Vorhaben führen, die der o. g. Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bedürfen.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

#### Plangebiet

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt am Rbge. bezieht sich auf eine ca. 0,38 ha große und nordwestlich der Wohnbauflächen gelegene und überwiegend zurzeit als Grünland genutzte Fläche.

#### Darstellung des Bestandes

In der vorliegenden 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. werden die Darstellungen einer Fläche für die Landwirtschaft und Wohnbaufläche in die Darstellung einer Sonderbaufläche geändert. Vom Eingriff sind eine Grünlandfläche sowie randlich vorhandene Gehölze betroffen. Die Umweltauswirkungen aus dieser Nutzungsänderung wurden überprüft.

#### Ziele und Zwecke der Planung und Art der Darstellungen

Mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelnahversorger) zur Deckung der wohnortnahen Versorgung der im Stadtteil Bordenau lebenden Wohnbevölkerung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs geschaffen werden.

Zu diesem Zweck der Sicherung des Nahversorgungsstandortes werden die bisher im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. für diesen Bereich dargestellten Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Nahversorgung“ geändert.

Mit der Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes soll der bisher an der Bordenauer Straße ansässige Lebensmittelmarkt (Lebensmittelnahversorger) an einem hinsichtlich der dauerhaften Sicherung und Entwicklung optimierteren Standort gesichert werden.

#### Nachteilige Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Landschaft und Kultur- und Sachgüter, die als erheblich zu bewerten sind, ergeben sich aus der Nutzungsumwandlung zu einer Sonderbaufläche und der damit voraussichtlich verbundenen Flächeninanspruchnahme und Überbauung.

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Mensch können aufgrund des schalltechnischen Gutachtens zum parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Plan nicht abgeleitet werden. Das Gutachten hat ergeben, dass sich keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben. Das Gutachten differenziert dabei die unterschiedlichen Lärmarten wie Verkehrslärm und Gewerbelärm.<sup>37</sup>

Es werden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen vorbereitet. Durch die Überbauung gehen Lebensräume verloren. Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten in Bezug auf Brutvögel, Fledermäuse und baumbewohnende Käfer durch das Büro Abia GbR erstellt. Das Gutachten hat festgestellt, dass die innerhalb des Plangebietes erfassten und durch den Eingriff betroffenen Brutvogelarten wie z.B. Zilpzalp und Zaunkönig und evtl. auch Amsel und Mönchsgrasmücke auf in der Umgebung vorhandene Bruthabitate ausweichen können. Dennoch ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG eine Bauzeitenregelung erforderlich. In Bezug auf baumbewohnende Käfer weist die stärkste Eiche innerhalb des Plangebietes potenzielle Lebensstätten für den Eremiten auf. Die Eiche wird im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt, sodass keine Verbotstatbestände berührt werden. Potenzielle Fledermausquartiere wurden mit Ausnahme eines Spechtloches nicht festgestellt.

Um die Nutzung als Winterquartier zu überprüfen, wurde ein weiteres artenschutzrechtliches Gutachten in Bezug auf potenzielle Fledermausvorkommen vorgelegt. Das Gutachten durch das Büro Plan Natura (20.12.2016) hat ergeben, dass sich zum Zeitpunkt der Untersuchung keine Fledermäuse in der Höhle befanden und es wurden keine Nutzungsspuren gefunden, die auf eine Nutzung der Höhle durch Fledermäuse in der Vergangenheit hindeuten würden. Weitere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Wasser entstehen ebenso durch Versiegelung der Flächen. Durch die Überbauung gehen die Bodenfunktionen verloren und ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss ist die Folge. Darüber hinaus verringert sich die Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der locker bebauten und durchgrünter Siedlungsstrukturen ergeben sich keine erheblichen Eingriffe auf das Schutzgut Klima und Luft sowie Landschaft. Unter Berücksichtigung der Hinweise für den Denkmalschutz ist das Risiko erheblich negativer Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sehr gering.

---

<sup>37</sup> Schallschutz: Planungsbüro Lauterbach (07.10.2016): Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen

In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt. Konkrete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollen im parallel in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 966 berücksichtigt werden.

Insbesondere über die Bemessung der möglichen Versiegelung auf den Grundstücksflächen und einer naturnahen Oberflächenwasserbewirtschaftung können so erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert und vermieden werden. Darüber hinaus ist eine Baufeldräumung (nur außerhalb der Brutzeit, Brutzeit zwischen dem 01. März und dem 30. September) erforderlich. Des Weiteren soll eine ortstypische Gestaltung der Baukörper unter Berücksichtigung einer Gebäudehöhen-Festsetzung und eine Durchgrünung des Gebietes Berücksichtigung finden, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu minimieren.

### Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die aus der Nutzungsänderung voraussichtlich resultierenden erheblichen Umweltauswirkungen nicht vollständig vermieden werden, sodass voraussichtlich Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden.

Innerhalb des Änderungsbereiches stehen voraussichtlich nicht genügend Flächen zur Deckung des Kompensationserfordernisses innerhalb des Plangebietes zur Verfügung, sodass externe Flächen vorgehalten werden sollen. Weil in der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung flächenunscharf bestimmt wird, kann das Kompensationserfordernis nicht abschließend ermittelt werden. Daher wird auf den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 hingewiesen.

### Planalternativen

Für die Flächennutzungsplanänderung wurden insgesamt 7 Planalternativen berücksichtigt. Der Planbereich kam aufgrund der Lage und Zuordnung zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen im südwestlichen, östlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie dem städtebaulich integrierten Standort zur Auswahl, der in Bezug auf das erforderliche Flächenpotential ausreichend groß bemessen ist und nahezu konfliktarm in die bestehende städtebauliche Situation integriert werden kann. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der städtebaulich und landschaftsplanerisch möglichen Integration der hinzukommenden Bebauung in den nordwestlichen Siedlungsrand. Die weiteren innerhalb der Standortalternativen aufgezeigten Flächen (Alternativstandorte 1 bis 5) stehen für eine bauliche Inanspruchnahme zurzeit auch nicht zur Verfügung. Eine Entwicklung am Altstandort ist aufgrund der fehlenden Erweiterungsflächen nicht möglich.