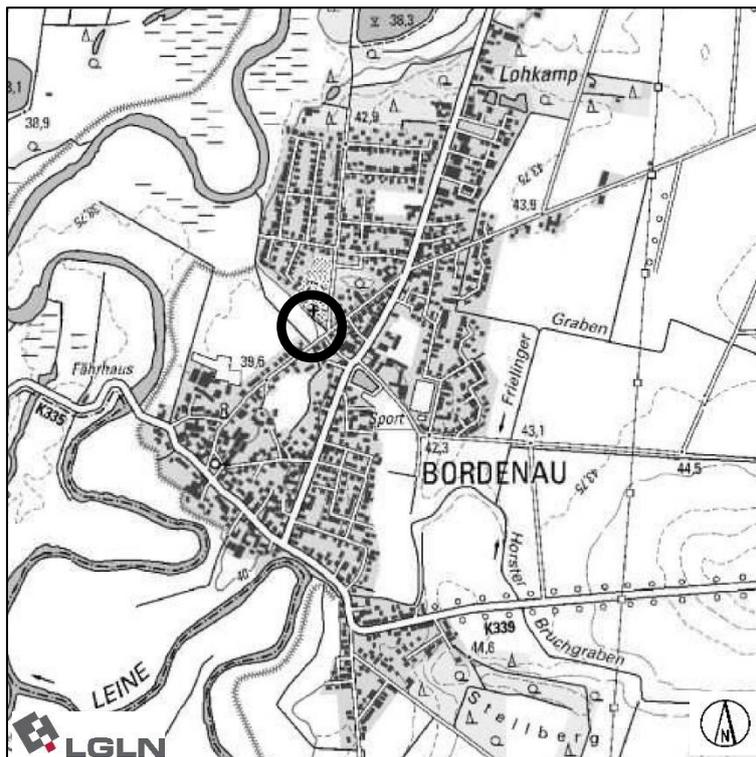


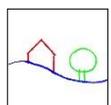
# Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge. Region Hannover

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt ‚Am Steinweg‘“ Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Bordenau mit Vorhaben- und Erschließungsplan einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957 „Am Steinweg“

### Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB und Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB



### Satzungsexemplar



## **Gliederung**

### **Teil I Begründung**

---

<b>1 Grundlagen</b>	<b>5</b>
1.1 Anträge und Beschlüsse	5
1.2 Allgemeine Ziele der Bauleitplanung	6
1.3 Anwendung und Aufgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB	6
1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
1.5 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957 „Am Steinweg“	12
1.6 Sonstige Gesetze und Verordnungen	14
<b>2 Städtebauliches Konzept</b>	<b>14</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	14
2.2 Zustand des Plangebietes	14
2.3 Ziele und Zwecke der Planung	18
<b>3 Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenplan und städtebauliches Konzept)</b>	<b>29</b>
3.1 Nutzungskonzept	29
3.2 Städtebauliches Konzept	30
3.3 Gestaltung	30
<b>4 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>31</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	31
4.2 Verkehr	34
4.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft	37
4.4 Immissionsschutz	41
4.5 Klimaschutz und Klimaanpassung	47
<b>5 Denkmalschutz</b>	<b>48</b>
<b>6 Altlasten/Kampfmittel</b>	<b>49</b>
<b>7 Ergebnis der Umweltprüfung</b>	<b>49</b>
<b>8 Sonstige bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Belange</b>	<b>50</b>
<b>9 Daten zum Plangebiet</b>	<b>55</b>
<b>10 Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>55</b>
10.1 Bodenordnung	55
10.2 Ver- und Entsorgung	55
10.3 Kosten	57
10.4 Behandlung von Überschussböden	57
10.5 Militärischer Flugplatz Wunstorf – Einsatz von Baukränen	57

## **Teil II Umweltbericht**

---

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>58</b>
1.1	Veranlassung/Rechtslage	58
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung	58
1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	59
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>64</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	64
2.2	Eingriffe in Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung	80
2.3	Planalternativen	91
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>94</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	94
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen (Monitoring)	95
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	95
	<b>Anlage 1: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen</b>	<b>98</b>
	<b>Anlage 2: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen</b>	<b>99</b>
	<b>Anlage 3: Reviermittelpunkte der Brutvögel (Abia)</b>	<b>100</b>
	<b>Anlage 4: Raumnutzung durch Fledermäuse (Abia)</b>	<b>101</b>
	<b>Anlage 5: Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg (Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 07.10.2016)</b>	
	<b>Anlage 6: Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg - 1. Nachtrag (Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 08.03.2017)</b>	
	<b>Anlage 7: Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandelsobjekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau (Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Hannover, Mai 2016)</b>	
	<b>Anlage 8: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, 16.08.2016)</b>	
	<b>Anlage 9: Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“ (Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Neustadt, 18.01.2017)</b>	

**Anlage 10: Untersuchungsbericht Potentialerfassung/Baum-  
untersuchung Bordenau/Niedersachsen (planNatura  
Ingenieurbüro für Landschaftsentwicklung, Stuhr-  
Seckenhausen, 20.12.2016)**

# Teil I Begründung

## 1 Grundlagen

### 1.1 Anträge und Beschlüsse

#### 1.1.1 Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB

Die VSP Development & Consulting GmbH hat bei der Stadt Neustadt a. Rbge. die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan beantragt, um auf der Grundlage des damit erzeugten Planungsrechtes einen Einzelhandelsstandort zur Sicherung der Nahversorgung Bordenaus realisieren zu können. Sie hat in diesem Zusammenhang auch dargelegt, dass sie durch vertragliche Sicherung der entsprechend betroffenen Grundstücksflächen und Darlegung der wirtschaftlichen Umsetzungsfähigkeit zur Realisierung des Vorhabens in der Lage ist (§ 12 BauGB).

#### 1.1.2 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 29.08.2016 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt ‚Am Steinweg““, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957 „Am Steinweg“, gefasst.

#### 1.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Zeitraum vom 24.10.2016 bis einschl. 24.11.2016 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an dieser Bauleitplanung beteiligt (20.11.2016 bis 24.11.2016).

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren wurden nach Abwägung der vorgetragenen Belange in die Planung einbezogen.

#### 1.1.4 Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 22.05.2017 den Auslegungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt ‚Am Steinweg““, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957 „Am Steinweg“, gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 966 erfolgte in der Zeit vom 03.07.2017 bis 03.08.2017. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an dieser Bauleitplanung beteiligt (26.06.2017 bis 03.08.2017).

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren wurden nach Abwägung der vorgetragenen Belange in die Planung einbezogen. Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder dem Vorhaben- und Erschließungsplan haben sich hierdurch jedoch nicht ergeben.

## 1.2 Allgemeine Ziele der Bauleitplanung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Einzelhandelsstandortes und damit zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs (Nahversorgung), geschaffen werden.

Im Stadtteil Bordenau wird die Nahversorgung im Bereich Lebensmittel derzeit durch den Nahversorgungsmarkt an der Bordenauer Straße gedeckt. Dieser Markt entspricht mit einer sehr geringen Verkaufsfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen, sodass eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 799 m<sup>2</sup> am Standort Bordenau angestrebt wird. Eine Möglichkeit der baulichen Erweiterung am derzeitigen Standort an der Bordenauer Straße ist jedoch nicht gegeben, sodass nach abgeschlossener Alternativenprüfung eine Verlagerung des Standortes an den Steinweg geplant ist. Ziel ist die langfristige Sicherung der Lebensmittelnahversorgung im Stadtteil Bordenau. Der Betrieb des jetzigen Nahversorgungsmarktes an der Bordenauer Straße soll mit Inbetriebnahme des neuen Standortes aufgegeben werden.

## 1.3 Anwendung und Aufgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB

Auf Grund des konkreten Projektbezuges, der dauerhaften Sicherstellung der Nahversorgung des Stadtteils Bordenau und zur Darlegung der konkreten städtebaulichen Integration des Vorhabens in den bestehenden Siedlungszusammenhang ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB vorgesehen.

Gem. § 12 Abs. 1 BauGB kann die Stadt die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Diese vertragliche Vereinbarung (Durchführungsvertrag) mit der Stadt wird vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB geschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan basiert auf den konkreten Vorhabenplanungen der im Gebiet vorgesehenen Realisierung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes als Lebensmittel-Nahversorger. Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die vom Vorhabenträger vorgelegten Hochbauplanungen (Dipl.-Ing. Architekt Erhard Soyk, Detmold) – Vorhabenplanung. Diese sind auch Grundlage und Orientierung für die bodenrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

### 1.3.1 Definition der Verfügungsgewalt

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) **bereit** und **in der Lage ist** und sich **zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist** und **zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise** vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der Vorhabenträger hat der Stadt Neustadt a. Rbge. mit Schreiben vom 13.04.2015 dargelegt, dass er zur Durchführung des mit gleichem Schreiben beantragten Vorhabens

bereit ist. Darüber hinaus hat der Vorhabenträger durch Vorlage einer Bankauskunft dargelegt, dass er zur Durchführung des hier in Rede stehenden Vorhabens in der Lage ist und sich in diesem Zusammenhang zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vollständig verpflichtet.

Ferner hat der Vorhabenträger der Stadt gegenüber dargelegt, dass er die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Flächen kaufvertraglich gesichert hat.

Auf dieser Grundlage hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. nach Prüfung der in § 12 BauGB beschriebenen Voraussetzungen dem v.g. Antrag zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt ‚Am Steinweg‘“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957 „Am Steinweg“, gefasst.

Aus der nachfolgenden tabellarischen Zusammenfassung gehen die Flächen hervor, die vom Vorhabenträger kaufvertraglich mit Blick auf die Realisierung des Vorhabens gesichert sind. Aus Gründen des Datenschutzes wurden personenbezogene Daten geschwärzt und die Anschrift nicht eingetragen.

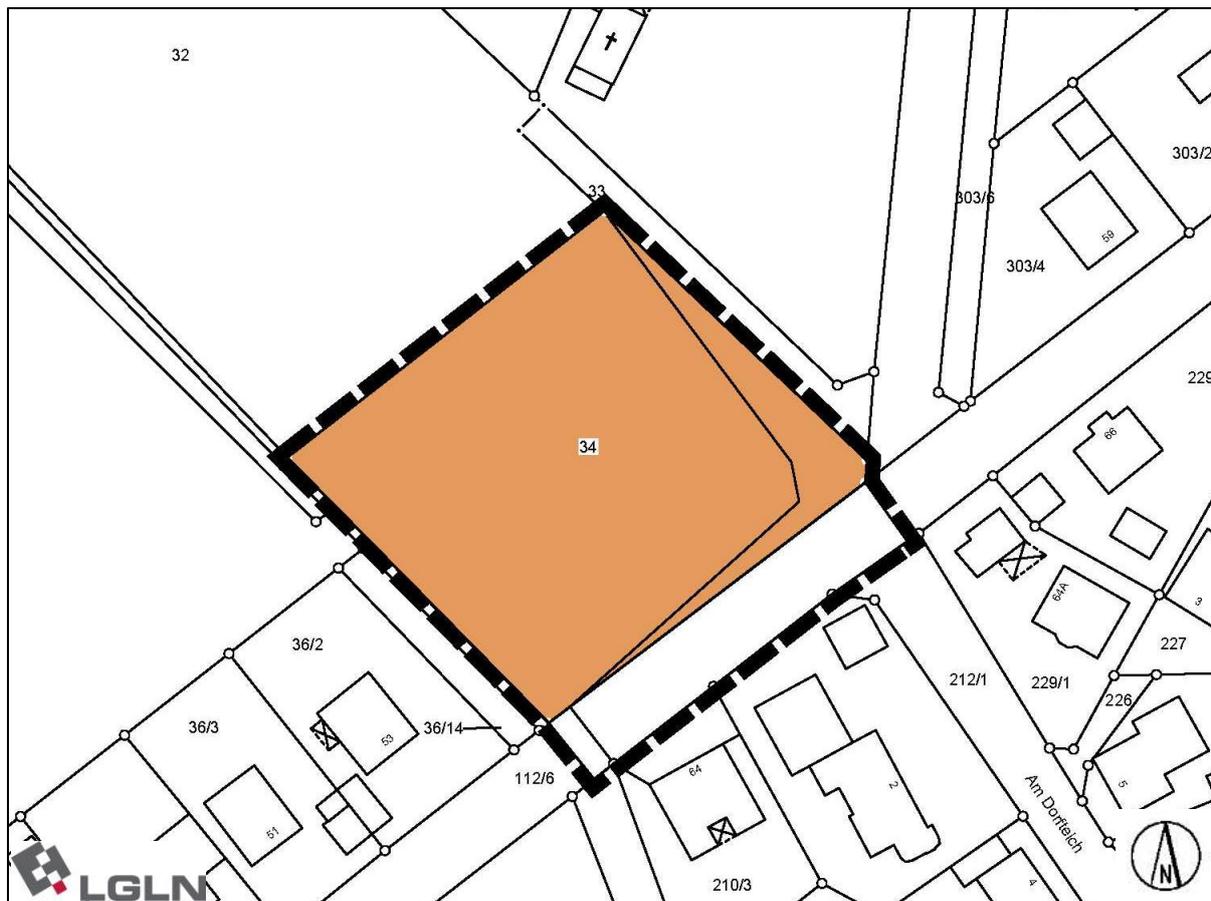
**Tab: Übersicht der vertraglich gesicherten Flächen (Flurstück, Flur, Gemarkung – die Angaben zum Eigentümer sind aus datenschutzrechtlichen Gründen geschwärzt)**

Name, Vorname	Anschrift	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundbuch	Blatt-Nr.
■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	Bordenau	2	34	■■■■■■■■■■	■■

Aus der nachfolgenden Abbildung gehen die in der tabellarischen Übersicht aufgeführten und kaufvertraglich gesicherten Flächen farblich hinterlegt hervor. Die im räumlichen Geltungsbereich verbleibenden „weißen“ Flächen befinden sich derzeit nicht im Eigentum oder der Verfügbarkeit der Vorhabenträger und stellen daher einbezogene Fläche im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB dar.

Die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Flächen stehen somit zur Verfügung und sind seitens des Vorhabenträgers bereits entsprechend kaufvertraglich gesichert worden.

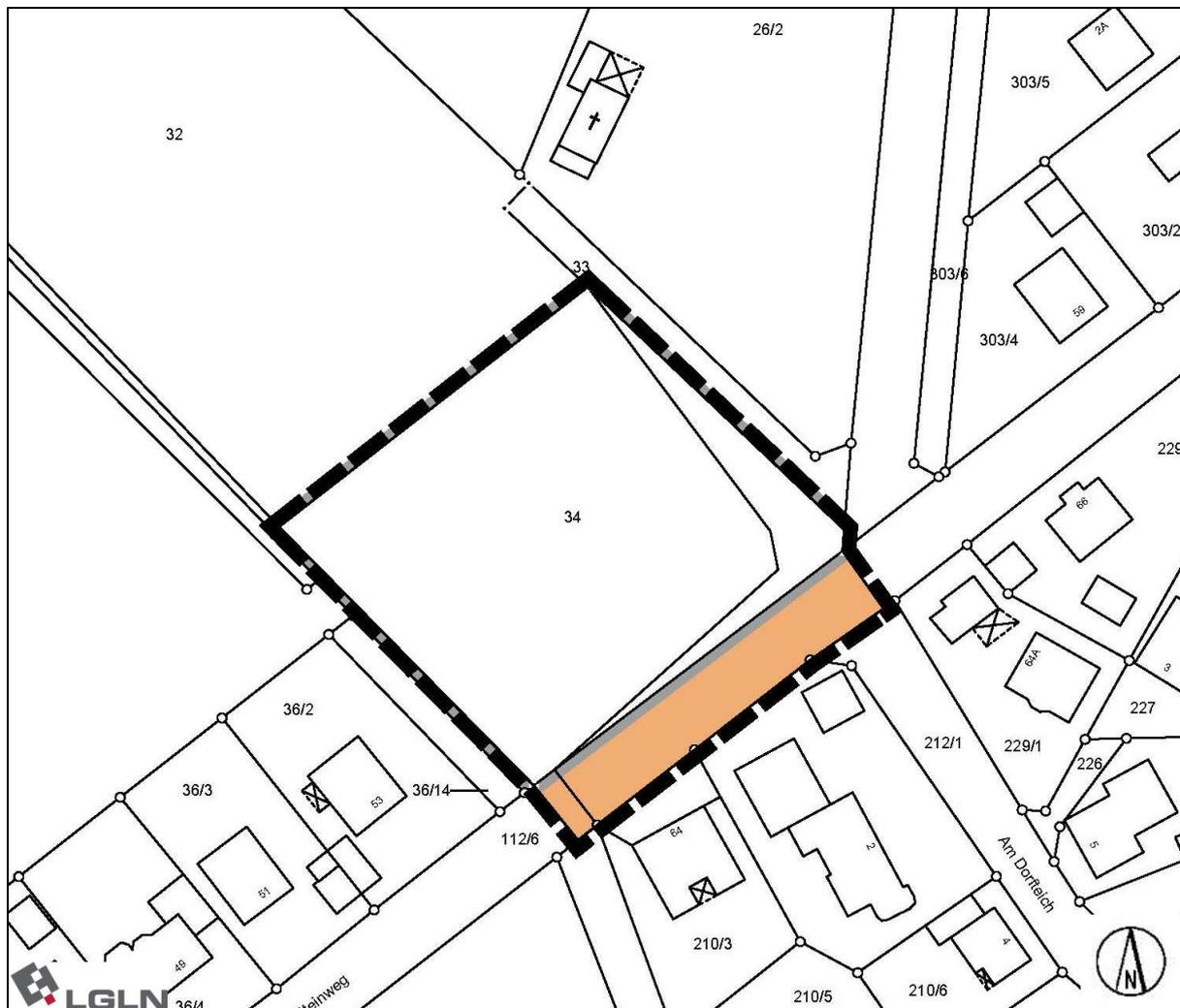
**Abb.: Flächen in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Kartengrundlage ALKIS, M 1:1.000 i.O., © 2016 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover**



### 1.3.2 Darlegung der einbezogenen Flächen und vorhabenzugehörigen Flächen

Über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus werden einzelne Flächen, die nicht unmittelbar zum Vorhaben selbst oder deren Durchführung gehören, in den vorhabenbezogenen B-Plan einbezogen (§ 12 Abs. 4 BauGB). Aus der nachfolgenden Plandarstellung können die nur einbezogenen Flächen und die dem Vorhaben- und Erschließungsplan zuzuordnenden Flächen, die in der Gesamtheit den vorhabenbezogenen B-Plan bilden, entnommen werden. Die nur einbezogenen Flächen sind darin farbig gekennzeichnet. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind weiß dargestellt. Eine entsprechende Kennzeichnung ist auch auf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen B-Planes enthalten, um diese Flächen hinreichend zu bestimmen.

**Abb.: Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (schwarz gestrichelt) und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (grau) mit Kennzeichnung der einbezogenen Grundstücksflächen (farbig hinterlegt), Kartengrundlage ALKIS, M 1:1.000 i.O., © 2016 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover**



Hierbei handelt es sich um das Flst. 112/6 (Steinweg), das zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Darlegung des Anschlusses des Plangebietes an die öffentlichen Erschließungseinrichtungen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt wird.

### 1.3.3 Der Durchführungsvertrag

§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB führt neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan den Durchführungsvertrag ein. Daraus geht hervor, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten (ganz oder teilweise) zu verpflichten hat. Er ist nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Durchführungsvertrag muss spätestens beim Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtend begründet worden sein. Diese Regelung hat unmittelbare Bedeutung für die Rechtmäßigkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Neben der Vereinbarung über die Kostenübernahme ist die Vereinbarung eines bestimmten Zeitraums zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließung Gegenstand des Durchführungsvertrages. „Der Durchführungsvertrag kennzeichnet den vorhabenbezogenen

*Bebauungsplan als ein auf baldige Durchführung angelegtes Instrument. Der Durchführungsvertrag muss in erster Linie und unbedingt eine Verpflichtung zur Verwirklichung der im Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichneten Vorhaben und ihrer Erschließung enthalten.*<sup>1</sup>

In den Vertrag können zusätzliche Regelungen aufgenommen werden, die der Vorhabenträger übernehmen soll. Hierbei kommen solche vertragliche Regelungen in Betracht, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben und der Erschließung stehen.

*„Der Durchführungsvertrag ist zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss, d. h. spätestens vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Satz 1) zu schließen. Der Vertrag muss deshalb zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan abgeschlossen sein, weil er Voraussetzung für den Bebauungsplan ist und ggf. für die Beurteilung der Abwägung relevant ist.*<sup>2</sup>

Der Durchführungsvertrag ist nicht Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nicht seiner Begründung. Andererseits muss die Begründung auf den Durchführungsvertrag eingehen. Im Übrigen muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht in der Begründung erwähnt werden, wenn es für die Abwägungsentscheidung relevant geworden ist.

Daher ist die Darstellung der für die Beurteilung der Ziele des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB relevanten Inhalte des Durchführungsvertrags Bestandteil der Begründung. Im Zweifel sind in der Begründung die für die Abwägung maßgeblichen Inhalte wiederzugeben. Dies gilt besonders, wenn in zulässiger Weise Konfliktregelungen aus dem Plan in den Vollzug des Durchführungsvertrags „verlagert“ werden.<sup>3</sup>

Im Durchführungsvertrag werden die nachfolgend aufgeführten Aspekte berücksichtigt:

- a. Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten durch den Investor:

*Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Planungs- und Erschließungskosten.*

- b. die über den Gemeingebrauch hinausgehende Beanspruchung von öffentlichen Wegen und Straßen sowie deren Unterhaltung und Wiederherstellung im Schadensfall:

*Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Unterhaltung und Wiederherstellung der beanspruchten öffentlichen Wege und Straßen nach Maßgabe des Durchführungsvertrages.*

- c. die Lage, Bereitstellung von Flächen sowie Art, Umfang und Unterhaltung/Pflege der naturschutzrechtlich erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen:

*Die externen Kompensationsmaßnahmen werden nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt als Hinweis auf den vorhabenbezogenen B-Plan aufgetragen und Gegenstand des Durchführungsvertrages. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Durchführungsvertrages durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten.*

- d. der Realisierungszeitraum des Vorhabens:

*Der Realisierungszeitraum wird im Durchführungsvertrag definiert.*

---

<sup>1</sup> Prof. Dr. Michael Krautzberger, Durchführungsvertrag beim Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB, Bonn/Berlin, S. 4 ff

<sup>2</sup> Prof. Dr. Michael Krautzberger, Durchführungsvertrag beim Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB, Bonn/Berlin, S. 6

<sup>3</sup> Prof. Dr. Michael Krautzberger, Durchführungsvertrag beim Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB, Bonn/Berlin, S. 7

- e. die Beschreibung des Vorhabens, zu dessen Durchführung sich der Investor verpflichtet:

*Dem Durchführungsvertrag liegt eine differenzierte Beschreibung des Vorhabens bei. Wesentliche Inhalte werden Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes sowie Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Auf das Kapitel 3 „Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenplan und städtebauliches Konzept)“ dieser Begründung wird hingewiesen.*

- f. sowie der Gewährleistungsausschluss und Ausschluss von Schadensersatz für die Stadt:

*Wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.*

- g. die Rückbauverpflichtung:

*Eine Rückbauverpflichtung ist für Vorhaben im Siedlungszusammenhang nicht erforderlich.*

- h. die Kosten und Durchführung des Monitorings:

*Die Kosten des Monitoring übernimmt uneingeschränkt der Vorhabenträger.*

- i. die Maßnahmen zum Immissionsschutz gem. Schallgutachten:

*Die den Berechnungen im Schallgutachten zugrunde liegenden Maßnahmen (Ausführung der Fahrgassen, lärmarme Einkaufswagen, Beschränkung der Betriebszeiten) werden als Auflagen für den Vorhabenträger in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die entsprechenden Maßnahmen sind in der Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten, der ebenfalls verbindliche Anlage des Durchführungsvertrages wird.*

#### **1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Flächen als Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen, wird der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge., bezogen auf den Stadtteil Bordenau, im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau (Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“), derart geändert, dass die bisher wirksam dargestellten Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft in die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Nahversorgung“ geändert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt ‚Am Steinweg““ setzt sodann für die in seinem räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Nahversorgung“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, öffentliche Verkehrsflächen und mit Fahrrechten zu belastende Flächen fest, sodass der vorhabenbezogene Bebauungsplan als aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden kann.

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.

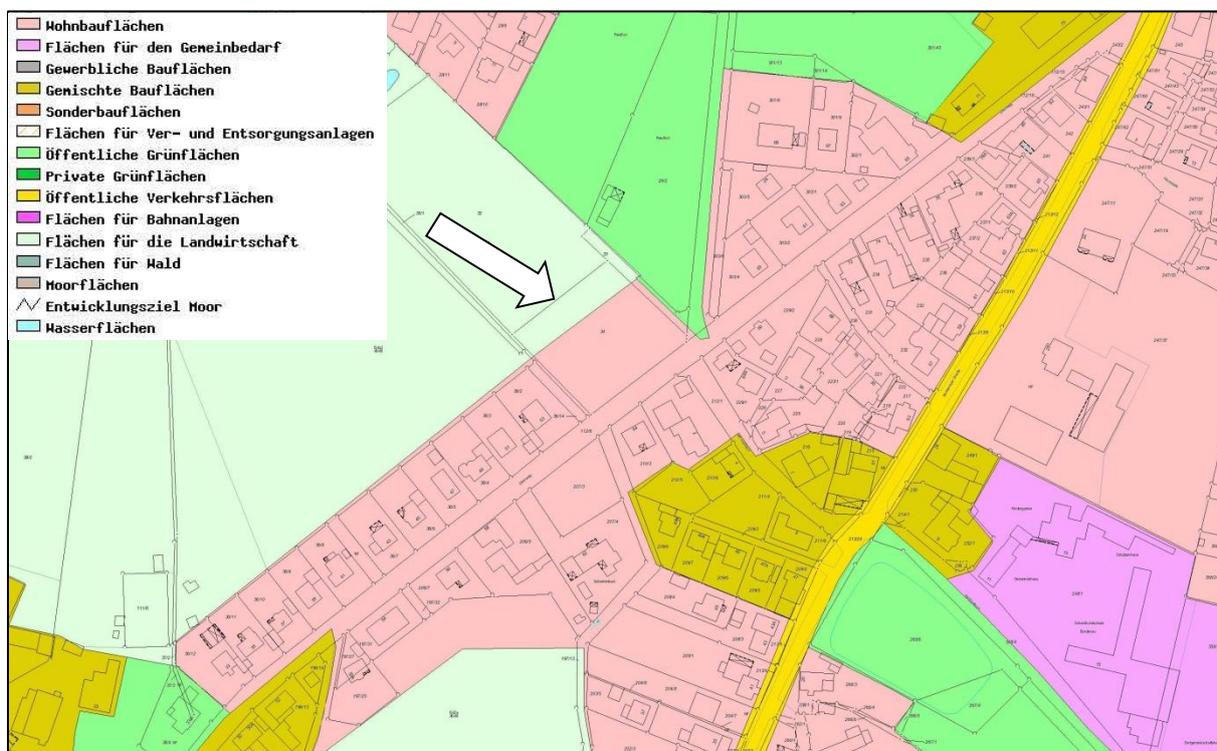
Im Südwesten schließen sich die Wohnbauflächen des in den vergangenen Jahren realisierten Wohnsiedlungsbereiches „Am Steinweg“ (B-Plan Nr. 957 „Am Steinweg“) an. Der

hier in Rede stehende vorhabenbezogene Bebauungsplan dient unter Berücksichtigung der südwestlich gelegenen und o.g. Nutzungen neben der Sicherung der Nahversorgung auch der landschaftsgerechten und städtebaulich konsequenten Abrundung des nordwestlichen Siedlungsrandes.

Unter dem Begriff der Abrundung oder auch Arrondierung ist städtebaulich die Abrundung, Neuordnung, Zusammenlegung von Flächen oder auch nachträgliche oder zusätzliche Bebauung im Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsbereichen zu verstehen. Bezogen auf das Plangebiet stellt sich die Fläche am nordwestlichen Siedlungsrand derzeit als Baulücke im Bereich des ansonsten entlang des Steinweges vollständig bebauten Siedlungsrandes dar. Mit der baulichen Erschließung der Fläche erfolgen somit ein „Lückenschluss“ und damit die Abrundung des nordwestlichen Siedlungsrandes.

Aus der nachfolgenden Abbildung ist der wirksame Bestand des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. zu entnehmen.

**Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet)**



## 1.5 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957 „Am Steinweg“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 966 beinhaltet die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957, da die im Bebauungsplan Nr. 957 für den Bereich nordwestlich entlang der Straße Steinweg festgesetzte öffentliche Grünfläche (Ö) mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ für die Realisierung des Vorhabens in Anspruch genommen wird. Entsprechend wird für die Fläche der Teilaufhebung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 966 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Nahversorgung“ festgesetzt.

Eine Nutzung der Fläche entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 957 erfolgt gegenwärtig nicht. Vielmehr stellen sich die Flächen derzeit als Weideflächen dar. Die Stadt Neustadt a. Rbge. räumt in diesem Fall der Deckung des auf den Stadtteil Bordenau bezogenen Baulandbedarfs durch die Beanspruchung von im Siedlungszusammenhang gelegenen und nicht mehr genutzten Flächen gegenüber der Erhaltung des Spielplatzes den

Vorrang ein. Dies ist auch mit Blick auf die im Kernbereich Bordenaus gelegenen alternativen Spiel- und Aktivitätsflächen, die für Kinder zur Verfügung stehen, verhältnismäßig.

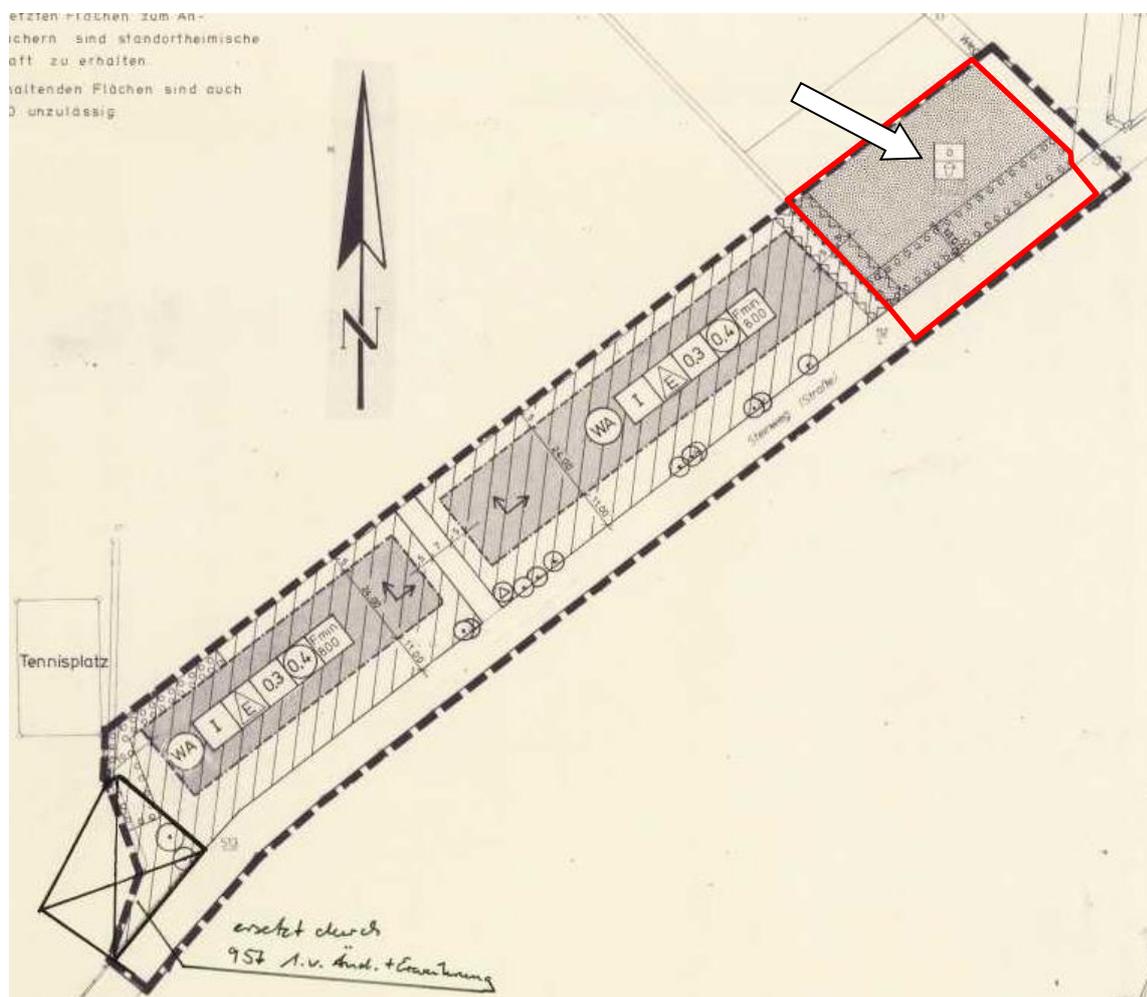
Darüber hinaus handelt es sich um einen Wohnsiedlungsbereich, der eine überwiegend ältere Bevölkerung aufweist, sodass der konkrete und sich aus dem Gebiet ergebende Spielbedarf, der aufgrund des Fortfalls des „Spielplatzgesetzes“ nicht mehr gedeckt werden muss, auch nicht in dem Umfang besteht. Diese Altersstruktur macht sich dann auch in der sehr geringen Auslastung und Pflege der Spielfläche bemerkbar.

Der von der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957 betroffene Bereich ist in der nachfolgenden Plandarstellung entsprechend gekennzeichnet und erstreckt sich hier auf die nordwestlich der Verkehrsfläche angrenzende öffentliche Grünfläche (Spielplatz) sowie die darin festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB. Die auf den Flächen vorgesehenen Pflanzungen wurden in der Vergangenheit noch nicht umgesetzt, gehen jedoch als Ausgangszustand nachfolgend in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ein.

Die entlang der östlichen Grenze des Grabens verlaufende Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist wird aufgrund ihrer Bedeutung für die Gewässerunterhaltung entsprechend auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 957 „Am Steinweg“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau, werden für die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 gelegenen Flächen aufgehoben.

**Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 957 „Am Steinweg“ mit Kennzeichnung der von der Teilaufhebung betroffenen Teilfläche**



## 1.6 Sonstige Gesetze und Verordnungen

- *Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- *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 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48).

- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06. April 2017 (Nds. GVBl. S. 116).

## 2 Städtebauliches Konzept

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils Bordenau, erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt rd. 4.592 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt.

im Nordwesten: durch die südöstliche Grenze des Flst. 32,

im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flst. 33 und die westliche Grenze des Flst. 25 (Burgsteller Weg), weiter ausgehend von dem südlichsten Grenzpunkt des Flst. 25 das Flst. 112/6 (Steinweg) orthogonal querend bis auf die nordwestliche Grenze des Flst. 212/1 (Am Dorfteich) verlaufend,

im Südosten: durch die nordwestlichen Grenzen der Flst. 212/1 (Am Dorfteich), 210/5, 210/3 und 197/13,

im Südwesten: ausgehend von der nordwestlichen Grenze des Flst. 197/3 das Flst. 112/6 (Steinweg) auf Höhe des südöstlichsten Grenzpunktes des Flst. 35/1 orthogonal querend, weiter durch die nordöstliche Grenze des Flst. 35/1.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung im M 1:1.000 verbindlich dargestellt.

### 2.2 Zustand des Plangebietes

#### 2.2.1 Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Bordenau und erstreckt sich auf Flächen, die gegenwärtig als Weideflächen genutzt werden. Die Flächen im südöstlichen

Bereich werden durch die Straßenflächen des Steinweges geprägt. Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes sind zum Teil großkronige Baumbestände vorhanden.

## 2.2.2 Umgebung des Plangebietes

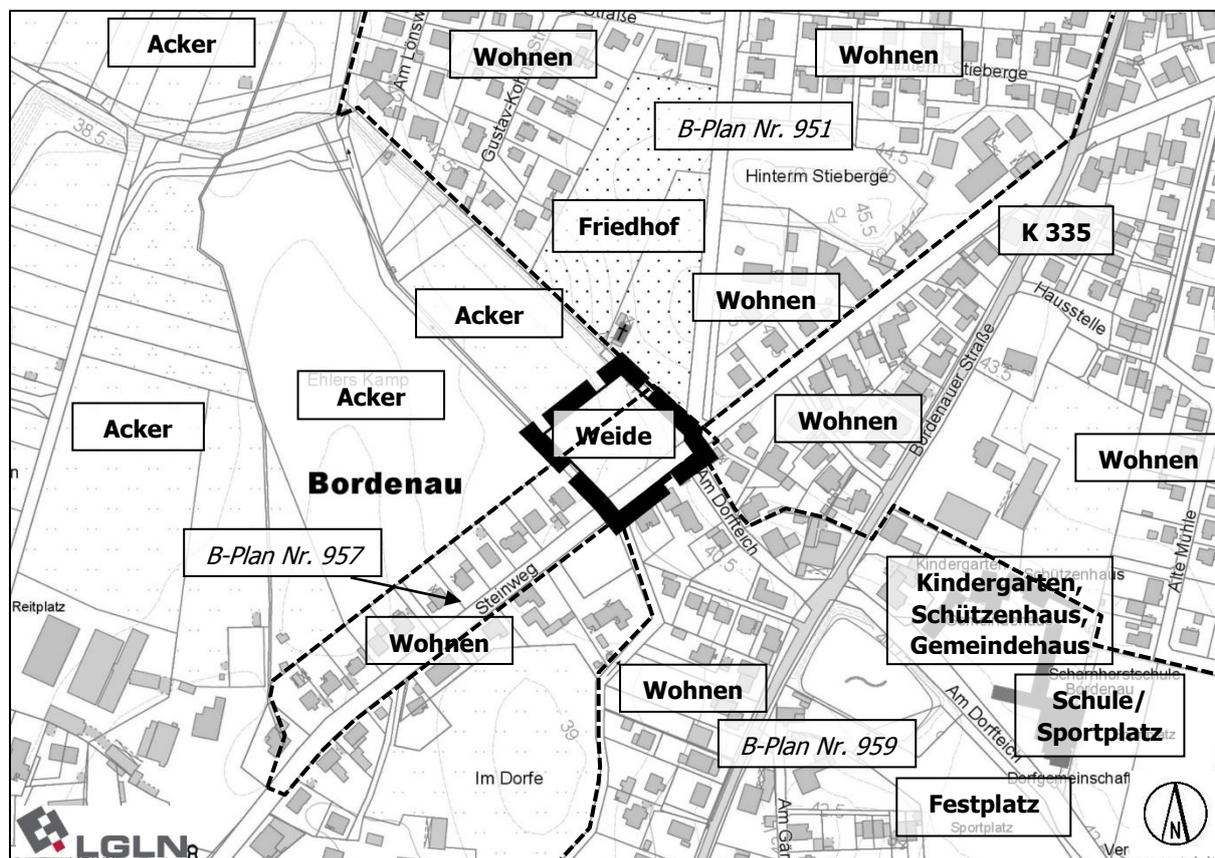
Das Plangebiet wird im südöstlichen Bereich durch den Steinweg (Gemeindestraße) begrenzt. Im Nordwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an, die überwiegend ackerbaulich genutzt werden.

Nordöstlich wird das Plangebiet durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt, dem wiederum nördlich der Friedhof Bordenaus angrenzt. Im weiteren südwestlichen, südöstlichen und nordöstlichen Anschluss bzw. Umfeld des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen mit den zugehörigen Hausgärten. Hierzu gehört neben dem sich beidseits des Steinweges entwickelten Siedlungsbereich der Siedlungsbereich Burgsteller Weg. Diese Wohngebiete wurden auf der Grundlage der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 959, 951 und 957 realisiert. Es wird auf die nachfolgenden Darstellungen der Bebauungspläne hingewiesen. 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 Plangebietes 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.

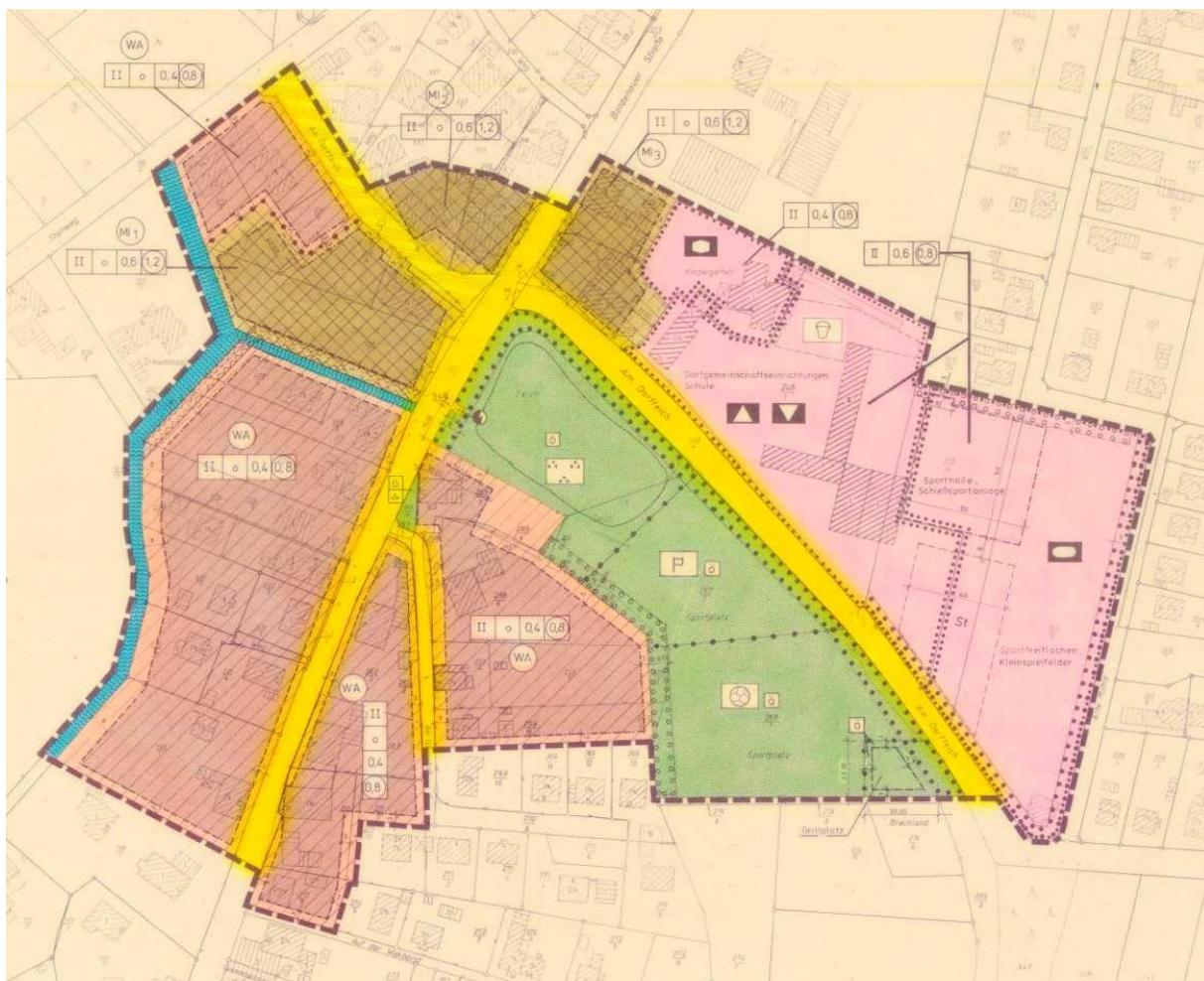
**Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und in der Umgebung, AK 5, M 1:5.000, © 2016 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover**



Darüber hinaus sind für die Entwicklung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 966 die in der Umgebung unmittelbar angrenzenden rechtsverbindlichen B-Pläne auch vor dem Hintergrund der dort festgesetzten Arten der baulichen Nutzungen im Hinblick auf die zu erwartende Immissionssituation relevant. Diese werden nachfolgend kurz textlich beschrieben und als Planauszug dargestellt.

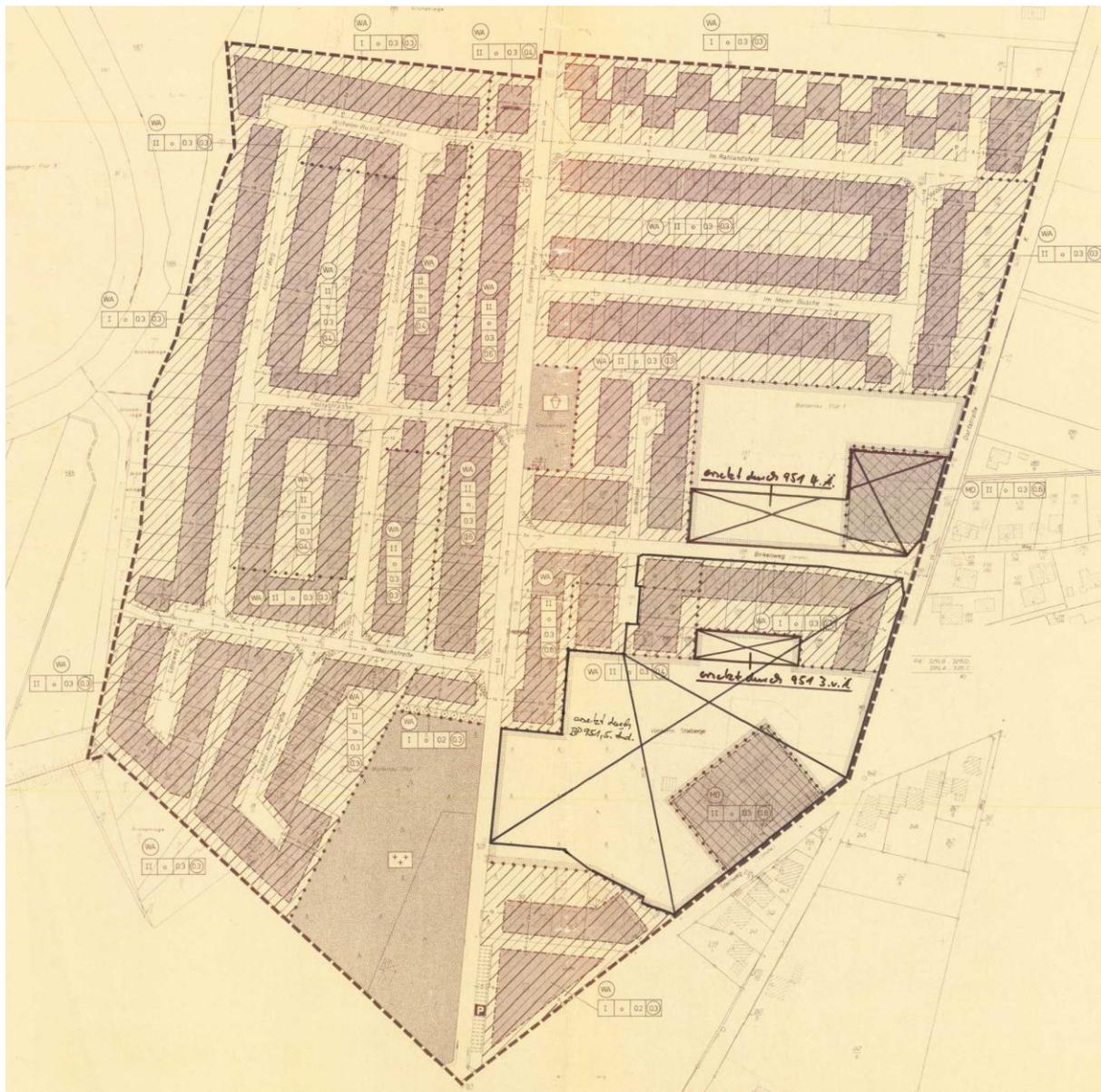
Im südöstlichen Anschluss an den Steinweg beginnt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 959 „Dorfzentrum Bordenau“. Dieser setzt für die unmittelbar dem Plangebiet zugewandten Grundstücksflächen ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest, dem sich zur Bordenauer Straße hin ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO anschließt. Für den Bereich des eigentlichen Dorfkerns beidseits der Straße Am Dorfteich werden Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentliche Grünflächen festgesetzt.

**Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 959 „Dorfzentrum Bordenau“**



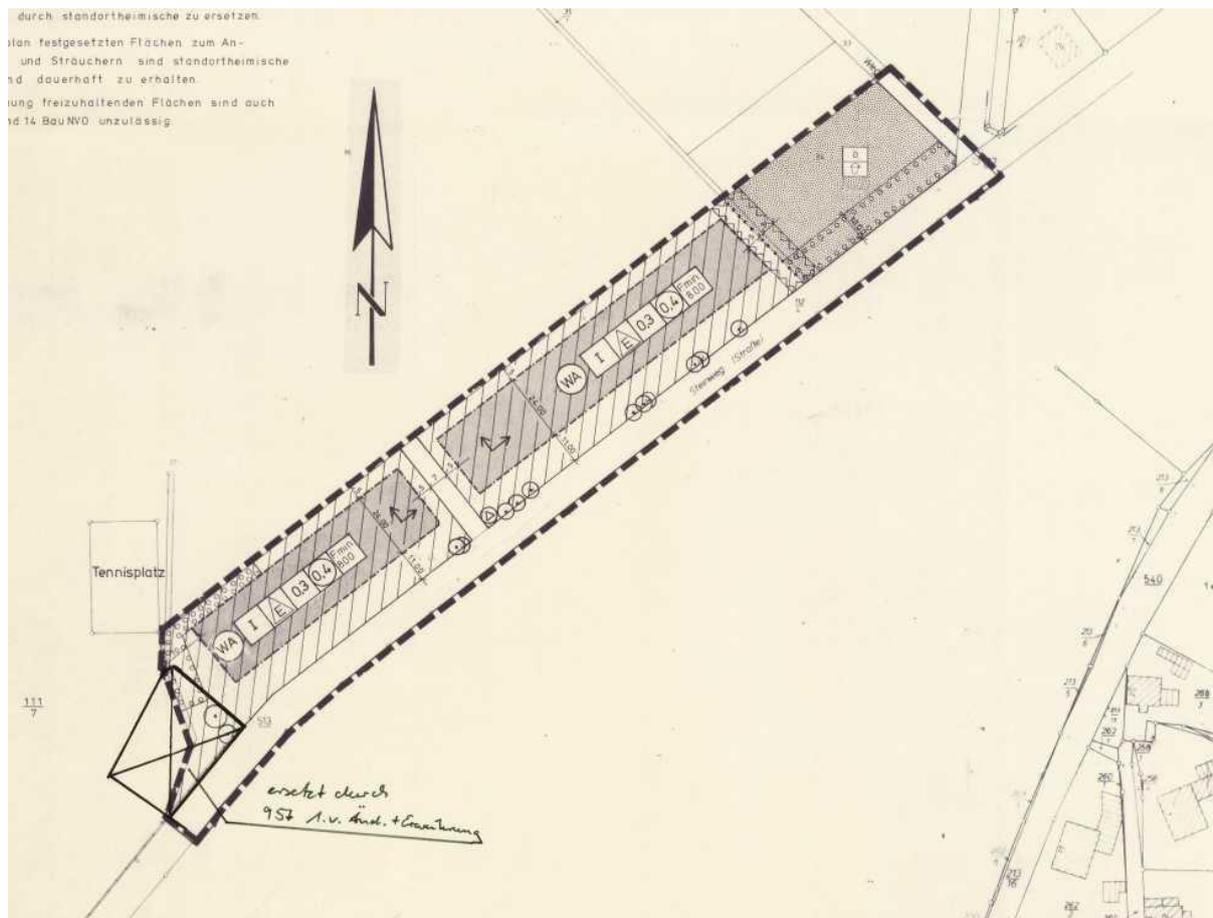
Im unmittelbaren nordöstlichen Anschluss befindet sich der Friedhof, der im Bebauungsplan Nr. 951 „Ahnser Feld“ (2. Änderung) als öffentliche Grünfläche „Friedhof“ festgesetzt ist. Die umgebenden Siedlungsbereiche sind als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt und inzwischen bereits entsprechend bebaut.

**Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 951 „Ahnser Feld“, 2. Änderung**



In weiterem südwestlichen Anschluss des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 966 befinden sich die im Bebauungsplan Nr. 957 „Am Steinweg“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete für die Flächen nordwestlich des Steinweges. Dieser wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Auf die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 966 verbundene Teilaufhebung des B-Planes 957 wurde bereits in Kap. 1.5 ausführlich eingegangen.

### Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 957 „Am Steinweg“



## 2.3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines kleinflächigen Einzelhandelsstandortes (Lebensmittelnahversorger) geschaffen werden.

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.

### 2.3.1 Planungsrechtliche Sicherung der geplanten Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelnahversorgers

Die geplante Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des bereits im Stadtteil Bordenau an der Bordenauer Straße ansässigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes soll einen Beitrag zur dauerhaften Sicherung der wohnortnahen Versorgung der insbesondere in Bordenau und der unmittelbaren Umgebung lebenden Bevölkerung leisten.

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 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 nordwestlichen 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 nordwestlichen 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 Norden bzw. 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.

### 2.3.2 Das städtebauliche Konzept

#### ➤ *Geplante Nutzungen und bauliche Dichte*

Auf der nordwestlich des Steinweges gelegenen Fläche soll eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Standortverlagerung eines Lebensmittelnahversorgers erfolgen. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes soll die wohnortnahe Versorgung der im Stadtteil Bordenau lebenden Bevölkerung langfristig gewährleisten.

Bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung handelt es sich um die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelnahversorger) mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von weniger als 800 m<sup>2</sup> sowie die Ansiedlung eines der Versorgung der umgebenden Wohngebiete dienenden Ladens oder eines nicht störenden Handwerks- oder Gewerbebetriebes. Daher wird für den geplanten Standort des Einzelhandelsbetriebes – Lebensmittelnahversorger - als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Nahversorgung“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Hierzu sei jedoch darauf hingewiesen, 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.

Optional soll zusätzlich die Errichtung eines Geldautomaten im Eingangsbereich des geplanten Einzelhandelsbetriebes ermöglicht werden, der jedoch keiner differenzierten Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bedarf.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bezogen auf Baugrenzen und Stellplatzflächen etc., berücksichtigen die Anforderungen des Einzelhandelsbetriebes an eine kundenfreundliche äußere und innere Gestaltung bzw. Ausformung des Baukörpers. Hierzu zählt ebenfalls die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück, um die Inanspruchnahme der Nutzung auch mit Blick auf die verkehrliche Erreichbarkeit verkehrssicher zu ermöglichen. Eine offene und für den Kunden gut einsehbare und überschaubare Grundstücksgliederung im Hinblick auf die Lage der Stellplätze, Eingangsbereiche, Zufahrt und Anlieferung etc. ist dabei als gestalterisches Mittel zur städtebaulichen Integration der hinzutretenden Gebäude und zur besseren Orientierung sowohl der zukünftigen Nutzer auf dem Grundstück als auch derjenigen, die sich außerhalb des Grundstückes im Nahbereich aufhalten, zu berücksichtigen.

Der vorhabenbezogene B-Plan orientiert sich hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen als auch der Höhenentwicklung an der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung.

Neben der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Alteiche sollen auch die weiteren Gehölze im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen ist, mit Ausnahme des für die Ein- und Ausfahrt vorgesehenen Bereiches, im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen. Zum Schutz der nordöstlichen Gehölze wurden die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt. Eine darüberhinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind gemäß Festsetzung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist auf der Fläche Ersatz zu pflanzen. Diese vier prägenden Bäume werden zudem vorsorglich auf einer externen Fläche kompensiert. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes dargestellten Baumstandorte dienen der zusätzlichen Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebietes.

➤ *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>4</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 jeweiligen Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur. Für Betriebe unterhalb der Großflächigkeit ( $\leq 800 \text{ m}^2 \text{ VK}$ ) wird folgende Betrachtung empfohlen:*

---

<sup>4</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, „Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge.“, Köln, Dezember 2015, S. 71

*[...] – **Betriebe ab 150 m<sup>2</sup> VK:** Bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 150 m<sup>2</sup> sollte dagegen eine fachliche Einzelfallprüfung erfolgen, welche den Nachweis zur Verträglichkeit des Vorhabens führt. Um insbesondere auch Summenwirkungen bei Agglomeration mehrerer Betriebe > 150 m<sup>2</sup> 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>5</sup>*

Da es sich bei dem hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche über 150 m<sup>2</sup> handelt, ist im Vorfeld der Ausarbeitung dieses vorhabenbezogenen B-Planes 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>6</sup> und dürfen die Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> im Einzelfall auch überschreiten. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen im Wesentlichen fußläufig erreichbaren Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 m bis maximal 1.000 m.“<sup>7</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 km/h damit gemeint.

Der durch die GMA mbH in ihrem Gutachten dargestellte Radius von 1.000 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 = Poggenhagen) zusammen. Der Neustädter Stadtteil Poggenhagen wurde aufgrund der fehlenden eigenen Versorgung im Lebensmittelbereich als auch aufgrund der räumlichen Nähe zum Einzugsgebiet des NP-Marktes gezählt. Die deutliche Vergrößerung des NP-

---

<sup>5</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, „Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge.“, Köln, Dezember 2015, S. 75f.

<sup>6</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>7</sup> Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016, Begründung/Erläuterung zur beschreibenden Darstellung (Stand: 30.08.2016), S. 64

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>8</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.“*

*Gemäß vorliegender Branchen- und Erfahrungswerten beträgt der Umsatzanteil des geplanten NP-Marktes mit Nahrungs- und Genussmitteln ca. 87 % und mit*

---

<sup>8</sup> Vgl. GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, E-Mail vom 02.03.2017

*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. Famila, 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>9</sup>

---

<sup>9</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. 14ff.

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>10</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.*

*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. [...]*

---

<sup>10</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.

*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.“*

➤ *Immissionsschutz*

Die mit der Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes verbundenen Wirkungen in Bezug auf das unmittelbare städtebauliche Umfeld wurden durch begleitende schalltechnische Untersuchungen des Planungsbüro Lauterbach, Hameln, ermittelt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der geplante Lebensmitteleinzelhandel grundsätzlich aus der Sicht des Immissionsschutzes genehmigungsfähig ist, da die Orientierungswerte nach DIN 18005 in den angrenzenden WA-Gebieten nicht überschritten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden demnach nicht erforderlich. Darüber hinaus wurde im schalltechnischen Gutachten dargelegt, dass die Fahrgassen der Stellplatzanlage zu asphaltieren oder mit fassenlosem Pflaster auszuführen bzw. lärmarme Einkaufswagen zu verwenden sind, jedoch nur, wenn die Stellplatzanlage nachts durch Kunden genutzt wird. Für die Stellplatzanlage und die LKW -Anlieferungen sind außerdem Beschränkungen hinsichtlich der Betriebszeiten erforderlich (keine Nachtanlieferungen, Begrenzung der Betriebszeit der Stellplatzanlage auf 06.00 – 22.00 Uhr).<sup>11</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.

➤ *Integration in das städtebauliche Umfeld*

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

### **2.3.3 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

---

<sup>11</sup> Vgl. Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 16

Versorgungstandortes 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 und stellt den hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen B-Plan mit einer entsprechenden Feinsteuerung in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung, aber auch in Bezug auf die Verkehrssituation, den Natur und Landschaftsschutz, Gewässerschutz und den Immissionsschutz auf.

Darüber hinaus können die Belange der Nachbarkommunen angemessen und rechtzeitig im Sinne des interkommunalen Abstimmungsgebotes berücksichtigt und ggf. die dafür erforderlichen Festsetzungen (etwa der Begrenzung der Verkaufsflächen auf ein unbedingt notwendiges Maß) im B-Plan berücksichtigt werden.

Neben der Förderung der möglichst flächendeckenden wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung sind 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. Daher sollen im Rahmen dieser Bauleitplanung sowohl die für eine langfristig ausgelegte Betriebsentwicklung erforderlichen Verkaufsflächen berücksichtigt und die raumordnerisch als vertretbar angesehenen Verkaufsflächen und Sortimentsgruppen (Lebensmittel und Nahversorgung) dem städtebaulichen Gesamtkonzept dieses vorhabenbezogenen B-Planes sinnvoll zugeordnet und festgesetzt werden.

Die vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanung berücksichtigt daher im Wesentlichen die Wohnbedürfnisse der 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 an dem Standort erreicht werden kann.

Darüber hinaus berücksichtigt der vorhabenbezogene B-Plan 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, gesichert und 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.

Erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Stadt die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Die Stadt darf bauleitplanerisch auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, indem sie ein diesem Bauwunsch entsprechendes positives Konzept entwickelt und die planerischen Voraussetzungen dafür schafft. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist eine daraufhin eingeleitete Planung indes nur dann, wenn sich das Planungsvorhaben nicht darin erschöpft, die Interessen des Investors durchzusetzen, sondern zumindest auch ein öffentliches Interesse für das Planvorhaben reklamieren kann (vgl. OVG Lüneburg v. 24.3.2003 – 1 KN 3206/01). Das öffentliche Interesse resultiert aus der angestrebten Sicherung und Verbesserung der örtlichen, allgemeinen und täglichen wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung.

### **3 Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenplan und städtebauliches Konzept)**

#### **3.1 Nutzungskonzept**

Vorgesehen ist die Errichtung eines SB – Discountmarktes mit Backshop (ggf. ein anderer der Versorgung der umgebenden Wohngebiete dienender Laden oder ein nicht störender Handwerks- oder Gewerbebetrieb).

Der geplante Markt ist in zwei Nutzungsbereiche unterteilt:

1. SB-Discountmarkt mit 948,89 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche, davon sind 778,67 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
2. geplanter Backshop mit 56,51 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche, davon sind 36,94 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die Nutzungseinheiten werden getrennt voneinander betrieben. Von einem gemeinsamen Vordach aus können die Nutzungseinheiten separat begangen werden.

Im Bereich des Vordaches ist der Einbau eines Geldautomaten vorgesehen.

Das Hauptsortiment des SB-Discountmarktes als Lebensmittel-Nahversorger umfasst die in der Stadt Neustadt a Rbge. nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß folgender Liste. Die Sortimente entsprechen dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. 2015:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke,
- Reformwaren,
- Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel).

Außerdem sind branchentypische Rand- und Nebensortimente auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche vorgesehen, deren Summe der Verkaufsflächen 10% der genehmigten Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreitet.

Der SB-Discountmarkt und der Backshop sollen an Werktagen in der Zeit 07:00 - 21:00 Uhr geöffnet werden, zusätzlich ist die Öffnungszeit des Backshops am Sonntag von 07:00 - 12:00 Uhr.

Anlieferungszeiten sind in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr.

## 3.2 Städtebauliches Konzept

Die prinzipielle Anordnung des Gebäudes ergibt sich aus den Anforderungen an eine optimale Erreichbarkeit von der Straße "Steinweg" aus. Im städtebaulichen Zusammenhang stellt das Vorhaben an dieser Stelle zwar eine deutlich andere Nutzung als die der umgebenden Bebauung, die von Einfamilienhäusern geprägt ist, dar. Dennoch fügt sich die Nutzung in vorhandene Struktur ein, da sie primär der Nahversorgung des Stadtteils dient. Die geplante Anordnung des Gebäudes erfolgte auch unter dem Aspekt des optimalen Lärmschutzes der umgebenden Nachbarschaft.

Der neue Marktstandort soll 56 Stellplätze erhalten. Die Anlieferzone befindet sich im straßenabgewandten Teil des Gebäudes und ist durch seine Anordnung gegen die Nachbarbebauung abgeschirmt. Der Eingangsbereich befindet sich an der Traufseite im Osten direkt dem Parkplatz zugewandt. 3 zusätzliche Mitarbeiterstellplätze sind im Bereich der Anlieferung im nördlichen Grundstücksbereich geplant. Der geplante Standort für Fahrradstellplätze befindet sich direkt gegenüber dem Eingang zum Markt.

## 3.3 Gestaltung

### *Bauweise / Geschossigkeit / Gebäudehöhe*

Der Markt wird in offener Bauweise, das heißt mit den nach Bauordnungsrecht erforderlichen Abstandsflächen errichtet. Aufgrund der Gebäudelänge wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch eine abweichende Bauweise i. S. der offenen Bauweise jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt. Das Gebäude wird 1 Vollgeschoss aufweisen, die Gebäudehöhe beträgt 6,75 m.

### *Fassaden*

Das Gebäude bedient sich einer modernen Material- und Formensprache, berücksichtigt dabei jedoch die wesentlichen aus der für Bordenau geltenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ableitbaren Gestaltungsmerkmale. Als Fassadenoberflächen sind Ziegelmauerwerk im Farbton RAL 3000 und ab einer Höhe von 3,80 m Aluminium-Welle im Farbton RAL 7035 vorgesehen. Der Verkaufsbereich wird in der Gebäudestruktur in Form eines flachgeneigten Pultdachgebäudes betont. Die übrigen eingeschossigen Komponenten erhalten ein Flachdach.

### *Dächer*

Die Dächer erhalten Flachdacheindichtungen bzw. Flachdacheindeckung aus Dichtfolie oder alternativ Metall-Blechprofile beim Pultdach. Der Farbton der Eindeckung des Pultdaches lehnt sich an RAL 7035 an. Die Dachneigung des geneigten Pultdaches beträgt 5°.

### *Werbeanlagen*

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

## 4 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Nahversorgung“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes - Lebensmittelnahversorger.

#### **§ 1 Bauliche Nutzung – Sondergebiet „Lebensmittel-Nahversorgung“**

*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO)*

(1) *Das Sondergebiet „Lebensmittel – Nahversorgung“ dient der Unterbringung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes als Lebensmittel-Nahversorger.*

1. *Allgemein zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von weniger als 800 m<sup>2</sup>.*

2. *Das zulässige Hauptsortiment des Lebensmittel-Nahversorgers umfasst die in der Stadt Neustadt a. Rbge. nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß folgender Liste (gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. 2015):*

- *Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke*
- *Reformwaren*
- *Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel)*

3. *Ausnahmsweise können branchentypische Rand- und Nebensortimente auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen Randsortimente 10% der genehmigten Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreitet.*

(2) *Innerhalb des im Sondergebiet mit (\*) gekennzeichneten Bereiches ist zusätzlich zu dem gem. § 1 Abs. 1 zulässigen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb ein der Versorgung der umgebenden Wohngebiete dienender Laden oder ein nicht störender Handwerks- oder Gewerbebetrieb zulässig.*

Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Nahversorgung“ ist ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittel-Nahversorger mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und mit einer maximalen Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup> zulässig. Die Zweckbestimmung ist so gewählt, dass sie der Charakteristik des bestehenden und der wohnortnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes entspricht (hier: Lebensmittelnahversorger) und hierbei die Raumanforderungen eines Lebensmittelnahversorgers ermöglicht.

Das zulässige Hauptsortiment des Lebensmittel-Nahversorgers umfasst die in der Stadt Neustadt a. Rbge. nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. 2015:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke,
- Reformwaren,
- Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel).

Da dieses zulässige Hauptsortiment aus der „Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt a. Rbge.“ der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH abgeleitet ist, wird auch davon ausgegangen, dass durch diese Festsetzungen eine raumverträgliche Einzelhandelsstruktur entwickelt werden kann.

Der Anteil von branchentypischen Rand- und Nebensortimenten wird auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Durch diese Festsetzung wird zur raumordnerisch verträglichen Integration des kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes in die bereits im

Großraum Neustadt a. Rbge. bestehenden Versorgungsstrukturen beigetragen und den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes entsprochen.

Ferner soll eine begleitende, jedoch in der Fläche untergeordnete Nutzung in Form eines der Versorgung der umgebenden Wohngebiete dienenden Ladens oder eines nicht störenden Handwerks- oder Gewerbebetriebes in dem im Sondergebiet mit (\*) gekennzeichneten Bereich zugelassen werden, die das Angebot an dem neuen Einzelhandelsstandort abrundet und im Sinne der wohnortnahen Versorgung sinnvoll ergänzt. Seitens des Vorhabenträgers wird hier die Nutzung durch einen Backshop angestrebt, jedoch sollen bei ausbleibendem Interesse seitens möglicher Pächter auch alternative Nutzungen ermöglicht werden (z.B. Zeitungen und Zeitschriften, Postfiliale etc.)

Mit der Ansiedlung des Lebensmitteleinzelhandels ist gleichzeitig die Aufgabe des an der Bordenauer Straße gelegenen Lebensmitteleinzelhandels verbunden, da dieser an den hier in Rede stehenden Standort verlegt werden soll. Mit diesem vorhabenbezogenen B-Plan erfolgt jedoch keine planungsrechtliche Steuerung des Altstandortes.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung sind aus den Anforderungen des konkreten Vorhabens abgeleitet und entsprechend in Bezug auf den geplanten Lebensmittelnahversorger im SO-Gebiet festgesetzt.

##### Grundflächenzahl

Innerhalb des SO-Gebietes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 festgesetzt, sodass für die Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelnahversorger) auch vor dem Hintergrund ausreichender Sozial- und Nebenräume sowie Lagerflächen eine ausreichend große Marktentwicklung ermöglicht werden kann. Die GRZ resultiert aus den vorhabenbedingten Anforderungen zur Realisierung eines Einzelhandelsstandortes mit den damit verbundenen baulichen Anlagen. Die Grundflächenzahl kann innerhalb des SO-Gebietes bei Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Mit dem hier geplanten Vorhaben sind aufgrund der Anforderungen an den Umfang der baulichen Anlagen (Gebäude) und der damit verbundenen Stellplatzausformung regelmäßig umfassende Flächenversiegelungen verbunden. Jedoch wurde die GRZ auf das für die Realisierung des geplanten Vorhabens notwendige Maß begrenzt.

##### Zahl der Vollgeschosse / Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird zu Gunsten der Festsetzung der Begrenzung der Gebäudehöhe verzichtet. Die Festsetzung von Vollgeschossen führt im Zusammenhang mit der hier geplanten Einzelhandelsnutzung nicht zu städtebaulich vertretbaren baulichen Lösungen, da es sich hierbei um zweckorientierte Gebäude handelt. Unter Berücksichtigung der Höhenfestsetzung kann auf die topographische Situation des Plangebietes auch mit Blick auf den Vollzug des vorhabenbezogenen B-Planes besser (eindeutiger) eingegangen werden.

Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Integration der geplanten hinzukommenden baulichen Anlagen innerhalb des SO-Gebietes wird die **Höhe der baulichen Anlagen** begrenzt, so dass sich die hinzukommenden Baukörper in die nähere Umgebung des Plangebietes integrieren. Zu diesem Zweck wird die Höhe der innerhalb des SO-Gebietes geplanten baulichen Anlagen auf **max. 49,00 m üNNH**, das entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 8,50 m, festgesetzt. Die Festsetzung der Gebäudehöhe in m üNNH berücksichtigt dabei die sich in der Örtlichkeit darstellende Topographie, die von der Straße zum Plangebiet erheblich abfällt.

Aufgrund dieser Topografie (Gelände unterhalb Straßenniveau) wird im Rahmen der Realisierung des Vorhabens das Grundstück auf das Geländeniveau des Steinwegs, jedoch nicht darüber hinaus, angefüllt. Somit erreicht die Geländeoberfläche des Grundstückes eine Höhe die den angrenzenden Grundstücken entlang des Steinwegs entspricht. Aufgrund der o.b. Festsetzung der Gebäudehöhe, wird sich der hinzukommende Baukörper bezogen auf die Höhenentwicklung in die nähere Umgebung des Plangebietes integrieren. Die sich für das Plangebiet ergebende max. Gebäudehöhe von rd. 8,50 m bleibt dabei noch hinter den in der Regel für Wohnsiedlungsbereiche, auch bei einer eingeschossigen Bebauung, zu erwartenden Gebäudehöhen von 9 m bis 9,50 zurück.

Zur hinreichenden Bestimmtheit der Höhenfestsetzung ist im Bebauungsplan der maßgebliche Höhenpunkt in m ü NHN festgesetzt.

Die Höhenentwicklung berücksichtigt eine attraktive bauliche Ausformung des Marktes mit seinen baulichen Anlagen und Stellplätzen und gewährleistet eine angemessene städtebaulichen Integration des Vorhabens in den Siedlungszusammenhang.

#### **4.1.3 Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Damit auch die Zweckmäßigkeit der baulichen Anlagen im Sinne der Raumanforderungen an die Längenausdehnung der Hauptbaukörper planungsrechtlich berücksichtigt werden kann, wird für das **SO-Gebiet** eine **abweichende Bauweise** gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge definiert, da die bauliche Anlage als Hauptbaukörper eine Länge von mehr als 50 m aufweisen wird und das Zulässigkeitspektrum der offenen Bauweise überschreitet. Die Begrenzung der Gebäudelänge resultiert dann aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die relativ eng an den konkreten Vorhabenanforderungen orientiert festgesetzt sind.

#### **4.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche/ Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt.

Die Anordnung der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen ist ebenfalls aus der konkreten Vorhabenplanung abgeleitet und trägt hier insbesondere den Standortanforderungen von Einzelhandelsbetrieben in Bezug auf die Wahrnehmbarkeit und Lage des konkreten Marktes sowie des Eingangsbereiches als auch den Anforderungen einer kundenfreundlichen Inanspruchnahme der Stellplätze sowie den betrieblichen Anforderungen der Platzierung von Lager- und Sozialräumen und der Warenanlieferung Rechnung. Ferner kann durch die Positionierung des Baukörpers ein wesentlicher Beitrag zum Immissionsschutz geleistet werden.

Die Ausrichtung und Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen ist hierbei auch auf andere Lebensmittelmärkte übertragbar, da die Lage, Ausrichtung und Geometrie des Grundstückes sowie die Lage und Ausrichtung der Baukörper zu den benachbarten und schützenswerten Wohnnutzungen diese oder eine ähnliche Organisation der mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes allgemein verbundenen Standortanforderungen bedingt. Darüber hinaus ist im Zusammenhang mit der Stellung der zukünftigen baulichen Anlagen und der Anlegung von Stellplätzen angemessen auf die topographische Situation einzugehen. Aus diesen Rahmenbedingungen resultiert die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Stellplätze.

Die überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken sich auf den südwestlichen Bereich des Plangebietes, so dass vom Steinweg aus eine gute Wahrnehmung der Einzelhandelsnutzung und damit verbunden auch eine gute Erkennbarkeit und Orientierung des Kunden in Bezug

auf die Lage und Ausformung der Zu- und Ausfahrten sowie der Eingangsbereiche möglich ist. Eine schnelle und eindeutige Orientierung trägt zu einer verkehrssicheren Erschließung des Standortes bei, so dass im Steinweg die Anforderungen an die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs berücksichtigt werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen Tiefen von 27 bzw. 30 m auf und halten im Nordwesten einen Abstand von 6 m zur Grundstücksgrenze ein. Im Südosten wird die Baugrenze bis auf 2 m an die Grundstücksgrenze herangeführt. Im Südwesten wird der gem. Nds. Bauordnung (NBauO) festgesetzte Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten. Bei Einhaltung der Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Bezug auf den Grenzabstand der Gebäude wird davon ausgegangen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung der angrenzenden Gebäude und Grundstücke nicht ableitbar ist. Die Abstandsfläche ist zwingend für die Unterhaltung des angrenzenden Grabens außerhalb des Plangebietes erforderlich und entsprechend als mit einem Fahrrecht zu Gunsten des Unterhaltungspflichtigen zu belastende Fläche festgesetzt.

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

## **4.2 Verkehr**

### ➤ *Verkehrerschließung*

Das Plangebiet 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. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes wurde zur Dokumentation der Erschließungsfunktion für das Plangebiet auf Teilflächen des Steinweges ausgedehnt. Diese werden entsprechend als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

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, wird auf eine ausreichende Aufstellfläche für die ausfahrenden Pkws auf dem Grundstück geachtet.

### ➤ *Verkehrstechnische Untersuchung*

Zur Beurteilung der zur Erschließung der im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen ist im Rahmen der Ausarbeitung des Vorentwurfes des 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

Gemeindestraßen (RASt 06) wurden Hinweise zur ggf. erforderlichen Gestaltung der Anbindung abgeleitet.<sup>12</sup>

Entscheidend hierfür ist die Gesamthöhe der Verkehrsmengen und der Verkehrsströme an der Anbindung. Auf der Basis dieser Daten wird richtliniengemäß der künftige Handlungsbedarf ermittelt (u.a. Berechnungen auf der Basis des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) und ergänzender Gestaltungshinweise gemäß der Empfehlungen zur Anlage von Stadtstraßen (RASt)).

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

---

<sup>12</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

(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>13</sup>

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

### ➤ *Fußläufige Erschließung*

Im Osten des Plangebietes wird, ausgehend vom Einmündungsbereich des Burgsteller Weges in den Steinweg ein Fußweg im Bereich der bislang festgesetzten privaten Grünfläche in den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen. Über den Fußweg kann eine direkte fußläufige Anbindung der nördlich anschließenden Wohnsiedlungsbereiche geschaffen werden, ohne das die mehrfache Querung der angrenzenden Straßen (Burgsteller Weg, Steinweg, Am Dorfteich) erforderlich wird. Weitergehende Maßnahmen i.S. von Querungshilfen (u.a. Zebrastreifen, Fußgängerampel) sind jedoch mit Bezug auf die o.b. Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung nicht erforderlich. Bezogen auf den fußläufigen Verkehr wurde dabei im Ergebnis festgestellt, dass Fußgänger zum Markt den Steinweg queren müssen. Querungsanlagen jedoch gemäß der Empfehlungen für Fußgängeranlagen (EFA) bei den zu erwartenden Verkehrsmengen nicht erforderlich sind.<sup>14</sup>

### ➤ *Anlieferung*

Die Anlieferung des im Sondergebiet geplanten Vorhabens ist über den Steinweg mit Anbindung an die Bordenauer Straße und die Straße Am Kampe/Am Leineufer vorgesehen. Die Straße ist auch im Hinblick auf die Anlieferungen des hier in Rede stehenden Marktes ausreichend leistungsfähig. Ein Befahren der Straße Am Dorfteich im Rahmen des Lieferverkehrs ist nicht vorgesehen.

### ➤ *Stellplätze*

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Sondergebietes sind entsprechende Stellplatzflächen festgesetzt. Diese Flächen dienen der Sicherung der gem. NBauO

---

<sup>13</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

<sup>14</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 und 12

notwendigen Stellplätze und der Stellplätze, die über den rechnerischen Bedarf hinausgehen und zur Ordnung des an Spitzenzeiten auftretenden Verkehrsaufkommens erforderlich sind (sonstige Stellplätze). PKW-Stellplätze sind als für den im Sondergebiet (SO) geplanten, großflächigen Einzelhandelsbetrieb notwendige und sonstige, über die Anforderungen der NBauO hinausgehende Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Im Bereich der Stellplatzflächen werden ausreichend Fahrradständer zur Verfügung gestellt.

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

#### **4.3.1 Veranlassung / Rechtsgrundlage**

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1 a 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.

#### **4.3.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben**

Die für die Planung maßgeblichen Fachgesetze und Fachplanungen werden zur Vermeidung von Wiederholungen im Umweltbericht aufgeführt.

#### **4.3.3 Kurzdarstellung des Bestandes**

Das 0,46 ha umfassende Plangebiet befindet sich im Bereich des bereits bestehenden Baugebietes B-Plan Nr. 957 „Am Steinweg“. Die Flächen sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Nördlich befinden sich ebenfalls als Grünflächen genutzte Flächen. Östlich befinden sich der Friedhof von Bordenau mit entsprechenden alten Gehölzbeständen. Auf die dafür zutreffenden o.g. rechtsverbindlichen B-Pläne wird hier ergänzend hingewiesen.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der größte Teil der Fläche wird als Grünland genutzt und hat deshalb eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für wild lebende Pflanzen und Tiere. Randlich befinden sich Gehölzbestände, die eine mittlere bis hohe Bedeutung für Tiere aufweisen.

Darüber hinaus wurde durch das Büro Abia GbR ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Das Gutachten hat festgestellt, dass die innerhalb des Plangebietes erfassten 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. Die Entnahme der Gehölze sowie die Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der Brutzeit (Brutzeit zwischen dem 01. März und dem 30. September) zulässig. Sofern ein fachlich qualifizierter Biologe feststellt, dass keine Bruten (mehr) im Wirkungsbereich vorhanden sind, ist auch ein abweichender Baubeginn möglich.

In Bezug auf baumbewohnende Käfer weist die stärkste Eiche innerhalb des Plangebietes potenzielle Lebensstätten für den Eremiten auf. Die Eiche wird zum Erhalt festgesetzt, sodass keine Verbotstatbestände berührt werden.

Potenzielle Fledermausquartiere wurden mit Ausnahme eines Spechtloches nicht festgestellt.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Abia Gbr (Januar 2017): Biototypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg“

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.<sup>16</sup>

Der Bestand an Biotopstrukturen wird in der im Umweltbericht enthaltenen Tabelle und durch eine Karte dargestellt.

### Schutzgut Boden

Im Plangebiet steht Gley an (Quelle: Nibis Kartenserver (2016), BÜK 1:50.000). Suchräume für schutzwürdige Böden sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden (Quelle: Nibis Kartenserver (2016), Suchräume für schutzwürdige Böden 1:50.000).

Die Böden im Plangebiet weisen (im feuchten Zustand) eine mittlere Verdichtungsempfindlichkeit auf (Nibis Kartenserver (2016), MeMaS lite: Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens). Altablagerungen und Rüstungsaltslasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Ca. 90% des Änderungsbereiches liegen in der Leineau. 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.

#### *Grundwasser*

In den als Grünfläche genutzten Bereichen erreicht der Umfang der Grundwasserneubildung meist geringe bis mittlere Werte (101 - 150 mm/a).

### Schutzgut Klima/Luft

Die dem Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereiche Bordenau weisen überwiegend ein ausgeglichenes Siedlungsklima auf. Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt am Rbge. sind das Plangebiet sowie die westlich angrenzende Leineau 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 des nordwestlichen Ortsrandes von Bordenau ist durch in den letzten Jahren entstandene Einzel- und Doppelhäuser südlich und südwestlich des Plangebietes geprägt. Die landschaftstypische Eigenart und Vielfalt wird durch die Siedlungen anthropogen überprägt. Vegetationsformen, die eine gewisse Natürlichkeit ausdrücken, finden sich entlang der Wegeseitenränder. Die Siedlungsbereiche weisen eine geringe bis allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Landschaft auf.

---

Bordenau<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Plan Natura GbR (20.12.2016): Untersuchungsbericht - Potentialerfassung/Baumuntersuchung - Bordenau / Niedersachsen

Die Gehölzstrukturen und die Grünlandflächen weisen eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft auf, weil sie besonders zur Strukturierung und zur Standortvielfalt beitragen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen keine archäologischen Grabungsfunde vor. Dennoch ist auch innerhalb des Plangebietes mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das Kap. 5 „Denkmalschutz“ verwiesen.

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

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

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass die Überbaubarkeit der Grundstücke mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt ist, sodass sich die hinzukommende Bebauung in den bestehenden Siedlungsbereich integrieren wird. Die Bauhöhen sollen sich an den Gebäudestrukturen im Umfeld orientieren.

Die im Plangebiet festgesetzten Arten der Bodennutzungen weisen entsprechend differenzierte Flächenanteile auf, die aus Gründen der Vermeidung von Wiederholungen im Umweltbericht (Kapitel 1.2.3) dargelegt werden. Die darin beschriebene Flächenbilanz zeigt, dass im Plangebiet eine Überbauung von 3.273 m<sup>2</sup> bislang nicht überbauter Fläche ermöglicht wird.

Die aus der Überbauung zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht nach betroffenen Schutzgütern hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

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

Für genauere Erläuterungen der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

##### ➤ **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe**

Bei der Durchführung der Bauleitplanung und durch die Festsetzungen können z. T. erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft vermieden und minimiert werden. Der Vermeidungsgrundsatz ist auch in § 1 a Abs. 3 BauGB enthalten. 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. Die unten genannten Maßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und tragen zu einer Minimierung der erheblich negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Tiere und Pflanzen bei.

- Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft: Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen

Damit gewährleistet ist, dass sich die neuen Gebäude in die südlich angrenzende gewachsene Ortslage einfügen und an den Übergangsbereich der Siedlung zur freien

Landschaft anpassen, ist die max. Höhe der baulichen Anlagen auf 49,00 m üNN (= rd. 8,50 m) festgesetzt.

- Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser: Versickerung des Oberflächenwassers

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücksflächen zurückgehalten werden und zur Versickerung gebracht werden. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser können somit vermieden werden.

- Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Landschaft: Durchgrünung des Sondergebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes sind auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes an den darin vorgesehenen Standorten Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe gemessen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist hinsichtlich der ausgewählten Art sowie der Pflanzqualität entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die entsprechenden Laubbäume im v.g. Sinne sind der Artenliste in den Hinweisen zu entnehmen. Die Freiflächen sind als Rasenflächen herzustellen.

- Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Landschaft: Erhalt von Einzelbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Der als zu erhaltener Einzelbaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Ausnahme von der Erhaltungsbindung kann zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht. Sollte eine Fällung ausnahmsweise zugelassen werden, ist als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste 2 in den Hinweisen sowie der Anlage 2.

Die Festsetzung trägt zu einer Minimierung von Eingriffen in das Landschaftsbild sowie das Schutzgut Pflanzen und Tiere bei. Auch die weiteren Gehölze sollen im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen in diesem Bereich ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen. Zum Schutz der Gehölze wurden die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt (s.u.). Eine darüberhinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann.

- Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Landschaft: Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als private Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Gehölzschutzstreifen“ festgesetzte Fläche ist als artenarmes Extensivgrünland herzustellen und einer regelmäßigen Mahd zu unterziehen, sodass eine Verbuschung der Fläche vermieden wird. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste 2 in den Hinweisen und Anhang 2. Innerhalb der privaten Grünfläche ist auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Anlage eines 2 m breiten befestigten Fußweges zulässig.

### ➤ **Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen - plangebietsintern**

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.

### ➤ **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen für den oben genannten Eingriffsraum ermittelt und gegenübergestellt. Die Methodik orientiert sich an der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW". Als Eingriff wird die Überbauung der Fläche mit Gebäuden und Stellplätzen berücksichtigt. Im Umweltbericht wird die Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz in Tabellenform dargestellt.

Nach Berücksichtigung der v.g. internen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein Wertverlust von 12.526 Werteinheiten, der auf externen Flächen kompensiert werden muss.

### **4.3.6 Externe Kompensationsmaßnahme**

Die rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zeigt, dass die aus der Durchführung der Planung resultierenden Eingriffe nicht über die innerhalb des Plangebietes möglichen Maßnahmen ausgeglichen werden können. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 12.526 Werteinheiten, welches an anderer Stelle im Stadtgebiet auszugleichen ist.

Die externe Kompensation soll auf dem Flurstück 213/4, Flur 1, Gemarkung Bordenau, durch die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland auf einer Fläche von 3.132 m<sup>2</sup> erfolgen. Es wird auf die ausführlichen Darlegungen im Umweltbericht verwiesen.

## **4.4 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>17</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.

---

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



werden nicht erforderlich.<sup>19</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>20</sup>:

#### 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.

---

<sup>19</sup> Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15f.

<sup>20</sup> Vgl. Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 9f.

## 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>21</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 verbindlich festgelegt. Die entsprechenden Maßnahmen sind in der Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten, der ebenfalls verbindliche Anlage des Durchführungsvertrages wird.

## ➤ **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>22</sup>

---

<sup>21</sup> Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

<sup>22</sup> Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau,

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 relevanten Kfz (Kfz > 2,8 t) bei ca. 5,6%. Durch den Nahversorgungsmarkt sind zusätzlich rd. 505 Kfz/24 h zu erwarten.<sup>23</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>24</sup>

Aus der Karte 1.2 des Schallgutachtens wird ersichtlich, dass die maßgeblichen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts auch unabhängig von den teilweise vorgelagerten Garagen/Scheunen an den jeweiligen Wohngebäuden eingehalten bzw. unterschritten werden würden.

### 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 Schalleistungspegel 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>25</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.

---

Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

<sup>23</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>24</sup> Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016, S. 15

<sup>25</sup> Vgl. Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg – 1. Nachtrag“, Hameln, 08.03.2017

## ➤ **Fluglärm**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die nachfolgenden Flugplätze/-häfen, von denen Lärmemissionen auf das Plangebiet einwirken können:

- *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*

Das Plangebiet 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 eines im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes 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.

### **4.4.3 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 vorhabenbezogenen B-Planes 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 dieses B-Planes dazu nicht gemacht.

### **4.4.4 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.

#### **4.4.5 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.

Seitens der Stadt Neustadt a. Rbge. wurden für das Stadtgebiet und somit auch für den Stadtteil Bordenau keine weitergehenden Messungen zur derzeitigen Feinstaubbelastung durchgeführt. Eine akute Veranlassung aufgrund vorhandener Überschreitungen der Feinstaubgrenzwerte bestand bislang nicht. Bezogen auf die Feinstaubwerte für den ländlichen Bereich Bordenau wird davon ausgegangen, dass diese unterhalb der o.g. Feinstaubgrenzwerte liegen.

Bei der hier in Rede stehenden Planung handelt es sich um die Verlagerung eines bereits in Bordenau ansässigen Nahversorgungsmarktes. Von dem Markt selber sind keine Beiträge zur Erhöhung der Feinstaubbelastung zu erwarten. Diese ergeben sich vielmehr durch die Abgase und den Reifenabrieb der Kunden- und Lieferfahrzeuge. Die mit dem jetzigen Marktstandort verbundenen Verkehre tragen bereits zur derzeitigen Feinstaubbelastung in Bordenau bei. Mit der Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Marktes an den Steinweg ist auch eine Verlagerung der Kundenverkehre verbunden. Ferner ist mit einer Zunahme der Kundenverkehre zu rechnen. Durch diese – jedoch im Verhältnis zu den bereits bestehenden Kundenverkehren geringfügige - Zunahme der Verkehrsmenge werden die örtlichen Feinstaubwerte vor allem im Bereich des Steinweges voraussichtlich geringfügig erhöht. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Erhöhung nicht zu einer derart erheblichen Überschreitung der Grenzwerte in Bordenau führen wird, die eine Unzulässigkeit des Vorhabens begründen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden daher keine weitergehenden Maßnahmen zur Reduzierung des Feinstaubausstoßes getroffen. Es sei darüber hinaus darauf hingewiesen, dass eine anlagenbezogene Beurteilung des Vorhabens auch mit Blick auf die damit verbundenen Feinstaubbelastungen im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens durch die entsprechend zuständigen Behörden (u.a. Gewerbeaufsichtsamt) gefordert werden kann.

#### **4.5 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 nach Möglichkeit erhalten werden. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

Grünordnerische Festsetzungen, die einen kleinräumigen Beitrag zum Klimaschutz leisten können, sind in Form der Anpflanzung von Bäumen festgesetzt. Diese Maßnahmen werden einen Beitrag zur Schattenentwicklung und dem damit verbundenen lokalen Temperatenausgleich, CO<sub>2</sub>-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 Plangebiet 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 Regenereignissen, 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.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanung sind keine Maßnahmen verbunden, die sich auf das Klima erheblich beeinträchtigend auswirken werden.

## **5 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 – sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. 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.

## **6 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 Plangebiet 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.

## **7 Ergebnis der Umweltprüfung**

Die durchgeführte Umweltprüfung führt nach derzeitigem Kenntnisstand zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der externen Kompensation keine erheblichen Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter verbleiben.

Die Kompensationsmaßnahme findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 213/4, Flur 1, Gemarkung Bordenau, durch die Umwandlung von rd. 3.132 m<sup>2</sup> Acker in Extensivgrünland statt.

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 zum Erhalt festgesetzt, sodass keine Verbotstatbestände berührt werden.

Potenzielle Fledermausquartiere wurden mit Ausnahme eines Spechtloches nicht festgestellt.<sup>26</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>27</sup>

Auch in Bezug auf den Immissionsschutz wurde durch eine schalltechnische Untersuchung des Büros Lauterbach festgestellt, dass auf die benachbarten Wohnnutzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die im Plangebiet geplanten Nutzungen ausgehen. Die entsprechenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete können in der Umgebung entsprechend eingehalten werden.

Auch Altablagerungen sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

## **8 Sonstige bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 des Sondergebietes 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 das Plangebiet 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 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

<sup>26</sup> Abia Gbr (Januar 2017): Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“

<sup>27</sup> Plan Natura GbR (20.12.2016): Untersuchungsbericht - Potentialerfassung/Baumuntersuchung - Bordenau / Niedersachsen

Umweltbericht (Teil II) festgelegt und dokumentiert. Grundsätzlich sollen Kompensationsmaßnahmen möglichst in der Nähe des Eingriffes realisiert werden.

Im Rahmen der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 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)*

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 966 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.

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 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 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 (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)*

Das Plangebiet grenzt an die Verordnungsfläche des Überschwemmungsgebietes Leine (LK Hannover, Abschnitt Nord). Ferner befindet sich das Plangebiet 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 das Plangebiet innerhalb des vom Deich geschützten Gebietes. Die Dimensionierung des Deiches berücksichtigt den Hochwasserfall HQ 100, sodass hier Beeinträchtigungen durch Hochwasser im Plangebiet ausgeschlossen werden können.

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

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

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

- *Auswirkungen auf die 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 innerhalb des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen erfahren einen Anstieg des Bodenwertes. Darüber hinaus kann die Nutzung unter Berücksichtigung des individuell unterschiedlichen visuellen Empfindens des Landschaftsraumes als beeinträchtigend 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>28</sup>

Dies kann jedoch nach Auffassung der Stadt auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens zum Immissionsschutz (Lärm) nicht abgeleitet werden, da weder ein

---

<sup>28</sup> Oberverwaltungsgericht Niedersachsen zu Grundstückswert, Urt. v. 26.03.2009, Az.: 12 KN 11/07

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 hingewiesen, 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.

## 9 Daten zum Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rd. 0,46 ha und gliedert sich wie folgt:

Sondergebiet (SO) „Lebensmittel-Nahversorgung“		3.637 m <sup>2</sup>
<i>davon: mit Fahrrechten zu belastende Flächen</i>	<i>177 m<sup>2</sup></i>	
<i>davon: Flächen für Stellplätze</i>	<i>1.642 m<sup>2</sup></i>	
Private Grünfläche „Gehölzschutzstreifen“		251 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:		704 m <sup>2</sup>
<hr/>		
PLANGEBIET GESAMT		4.592 m <sup>2</sup>

## 10 Durchführung des Bebauungsplanes

### 10.1 Bodenordnung

Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### 10.2 Ver- und Entsorgung

Über die an das Gebiet angrenzende Straße kann der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Strom, Gas und Telekommunikation gewährleistet werden.

#### Abwasserbeseitigung

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

## **Oberflächenentwässerung**

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

## **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.

## **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.

## **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. Tiefwurzeln Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

## **Kommunikation**

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordination 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.

### **10.3 Kosten**

Für die Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen keine Kosten, da das im Plangebiet geplante Vorhaben von einem Investor realisiert wird.

### **10.4 Behandlung von Überschussböden**

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.

Ansprechpartner der Unteren Bodenschutzbehörde sind:

Herr Kaufmann: Tel. 0511/616 2 27 49 oder

Herr Kwiotek: Tel. 0511/616 2 27 94

### **10.5 Militärischer Flugplatz Wunstorf – Einsatz von Baukränen**

Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Sollte es bei späteren Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: [LufABw1d@bundeswehr.org](mailto:LufABw1d@bundeswehr.org)) einzureichen. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen.

## Teil II Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.1 Veranlassung/Rechtslage

Der Umweltbericht stellt gem. § 2 a BauGB einen selbständigen Teil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt "Am Steinweg"“ 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 2 a 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 Bauleitplanung

##### 1.2.1 Angaben zum Standort

Das 4.592 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Zentrum des bereits erschlossenen Siedlungsbereiches Bordenaus, nordwestlich bestehender Wohnsiedlungsbereiche und südwestlich des Friedhofes. Die Flächen werden zurzeit hauptsächlich landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im weiteren westlichen Verlauf befindet sich die Leine. Dem Plangebiet grenzt der Siedlungsbereich von Bordenau südöstlich und südwestlich an. Nordwestlich befinden sich weitere Grünlandflächen und nordöstlich im Anschluss an randlich vorhandene Gehölzbestände schließt der Friedhof an das Plangebiet an.

##### 1.2.2 Art der Nutzungen und der Festsetzungen

Ziel der Bauleitplanung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Deckung des auf die Stadt Neustadt a. Rbge. bezogenen Baulandbedarfes für einen Einzelhandelsbetrieb zur Sicherung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches von Bordenau zu schaffen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung	SO-Gebiet: Lebensmittel-Nahversorgung
Grundflächenzahl	0,4 Überschreitung der GRZ ausnahmsweise bis zu max. 0,9
Geschossflächenzahl	-
Bauweise	abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, ohne Begrenzung der Gebäudelänge
Begrenzung der Höhe der Gebäude	max. 49,00 m ü NHN
Verkehrsflächen	in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen

### Externe Kompensationsmaßnahmen (als Hinweis auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan)

Die Kompensationsmaßnahme findet auf einer rd. 3.132 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 213/4, Flur 1, Gemarkung Bordenau, durch die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland statt.

#### **1.2.3 Flächeninanspruchnahme**

In der Bilanz wird sich der Anteil überbauter bzw. nicht überbauter Flächen wie folgt darstellen:

**Tab.: Anteile überbaubarer/ versiegelbarer und nicht überbaubarer Flächen, Flächeninanspruchnahme**

<b>Bereich/ Art der Festsetzung</b>	<b>Teilfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtfläche in m<sup>2</sup></b>
<b>Einzelhandel - Lebensmittel - Nahversorger, GRZ = 0,4 (max. 0,9)</b> darin: nicht überbaubare Flächen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• davon: Freiflächen = 364 m<sup>2</sup></li> </ul> darin: überbaubare Flächen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• davon: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: 177 m<sup>2</sup></li> </ul>	364	3.637
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche:</b>		704
<b>Grünfläche</b>		251
<b>PLANGEBIET GESAMT</b>		<b>4.592</b>

### **1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung**

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

#### **1.3.1 Fachgesetze**

##### Baugesetzbuch

Die Vorgaben des § 1 a 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 und dargelegt werden.

##### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

Die artenschutzrechtlichen durch das Büro Abia GbR und das Büro plan Natura haben ergeben, dass bei Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung (Baufeldräumung und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

#### Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Gem. § 43 Abs. 3 NAGBNatSchG dürfen Schutzgebiete in ihrer Eigenart nicht verändert oder zerstört werden und sind zu schützen.

Im Plangebiet 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. Es wird ein ca. 5 m breiter Unterhaltungstreifen an der westlichen Plangebietsgrenze zum Schutz des Grabens berücksichtigt.

#### Europäisches Schutzgebietsnetz „Natura 2000“

Im Plangebiet sind keine FFH- Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden, auf die die Planung nachteilige Auswirkungen haben könnte. Westlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 380 m ein FFH-Gebiet.

#### Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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.

Gem. Anlage 1 Nr. 18.7.2 des UVPG und Anlage 1 des NUVPG ist für ein solches Vorhaben eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen sofern die Grundfläche 20.000 bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Die Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 3.063 m<sup>2</sup>. Gem. Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) des UVPG ist eine keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles für eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Für die Aufstellung des B-Planes 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:

§ 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.“*

#### Immissionsschutz

Bezogen auf die auf die angrenzenden Wohngebiete durch die Anlagengeräusche sowie die von dem angrenzenden Verkehr einwirkenden Immissionen ist das *Bundesimmissionsschutzgesetz* mit den entsprechenden Verordnungen und technischen Normen zu berücksichtigen.

- *DIN 18.005 (Schallschutz im Städtebau)*

Zur Bewältigung möglicher Anforderungen wurde vom Planungsbüro Lauterbach (Hameln) für die aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan voraussichtlich resultierenden Nutzungen ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das sich an der *DIN 18.005 (Schallschutz im Städtebau)* orientiert.

Die maßgeblichen Orientierungswerte für WA-Gebiete stellen sich gem. o.g. DIN wie folgt dar:

$$\begin{aligned} \text{WA-Gebiet (tags)} &= 55 \text{ dB(A)} \\ &(\text{nachts}) = 45 \text{ dB(A)}/40 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

- *DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“*

Ggf. erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen richten sich in Bezug auf ihre Ausformung nach den Anforderungen der *DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“*. Daraus können die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen abgeleitet werden. Diese DIN richtet sich jedoch im Wesentlichen an die konkrete Vorhabenplanung.

- *TA-Lärm*

Darüber hinaus sind die Anforderungen der *TA-Lärm* bei der Beurteilung der auf das Wohngebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen beachtlich.

- *Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)*

Für Geruchsimmissionen ist die Geruchsimmissionsrichtlinie als Orientierung anzuwenden. Gemäß der GIRL sind in Wohn- und Mischgebieten nur Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von max. 10 % der Jahresstunden zulässig. In Dorf-, Gewerbe- und Industriegebieten sind Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von maximal 15 % der Jahresstunden zulässig.

Zur Beurteilung der Staubemissionen sind die vorhabenbezogenen Anforderungen der TA-Luft beachtlich. Mit dem hier geplanten Vorhaben sind jedoch keine Staubentwicklungen verbunden, die über ein ortsübliches Maß hinausgehen.

- *Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG*

Darüber hinaus ist das Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG zu berücksichtigen. Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

#### Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Gem. § 8 Satz 1 NDSchG dürfen „in der Umgebung eines Baudenkmals [...] Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des **Baudenkmals** beeinträchtigt wird.“<sup>29</sup>

In der Umgebung des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden und eine Beeinträchtigung kann daher ausgeschlossen werden.

Gem. § 14 Abs. 1 NDSchG sind archäologische Bodenfunde meldepflichtig. Hierbei kann es sich um Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde handeln.

Es wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf Kapitel 5 Denkmalschutz, „Teil I Begründung“ hingewiesen.

#### 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).“<sup>30</sup>

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

### **1.3.2 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

---

<sup>29</sup> § 8 Satz 1 NDSchG

<sup>30</sup> § 8 Abs. 1 Satz 1 NBodSchG

Landschaft dargestellt. Darüber hinaus ist der Schutz vor Bodenabtrag und Schadstoffeintrag als dringlich zu bewerten. Der Planbereich wird als „naturlandschaftlich“ bezeichnet.

#### 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 und die Bedeutung des Landschaftsbildes nimmt ebenso Richtung Norden 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.

#### Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge bezogen auf das Plangebiet derart geändert, dass die bisher wirksam dargestellten Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft in die Darstellung einer Sonderbaufläche umgewandelt werden (38. Änderung des Flächennutzungsplanes).

#### Bebauungsplan Nr. 957 „Am Steinweg“

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die im Plangebiet gelegenen Flächen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie eine öffentliche Verkehrsfläche fest.

#### Raumordnungsprogramme

Die Siedlungstätigkeit ist gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) grundsätzlich räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf die vorhandenen Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf die Zentralen Orte auszurichten.

Gemäß den Darstellungen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP 2008 und Entwurf 2015) wird der Stadt Neustadt am Rübenberge die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

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 das Plangebiet teilweise innerhalb eines Vorranggebietes Hochwasserschutz sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz.

Zusammenstellung der gesetzlichen Grundlagen in Bezug auf die Schutzgüter:

**Tab.: Für die einzelnen Schutzgüter relevante gesetzliche Grundlagen zur Beurteilung der Erheblichkeit und Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen.**

Schutzgut	Gesetzliche Grundlagen	Fachplanungen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)</li> <li>• DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)</li> <li>• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>• DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)</li> <li>• GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachten Schall</li> <li>• Verkehrsuntersuchung</li> </ul>
Tiere & Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>• Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)</li> <li>• EU-Richtlinien (FFH-RL)</li> <li>• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsrahmenplan</li> <li>• Landschaftsplan</li> <li>• Gutachten zu faunistischen Kartierungen, Biotoptypenkartierung</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>• Kartenserver NIBIS</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>• Kartenserver NIBIS</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>

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### 2.1.1 Schutzgut Mensch

##### Beschreibung

##### Erholungsfunktion

Das Plangebiet hat als vornehmlich als Weide/Grünland genutzte Fläche eine geringe Bedeutung für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung. Aufgrund des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 957 ist eine Nutzung als Spielplatz zulässig.

## Menschliche Gesundheit und Wohlbefinden

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen aus Gerüchen, Stäuben und Lärm, die bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Ackerflächen in der Umgebung des Plangebietes temporär entstehen. Diese sind jedoch saisonal bedingt und als ortsüblich zu bezeichnen. Darüber hinaus können Immissionen ausgehend vom geplanten Lebensmittelmarkt sowie der angrenzenden Verkehrsflächen auf die umliegenden WA-Gebiete einwirken.

## Wohnumfeld

Für das Wohnumfeld der angrenzenden Wohngebiete hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung.

## **Bewertung**

### *Lärmimmissionen*

Die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung wird durch die im Plangebiet vorgesehene Nutzung durch einen Einzelhandel nicht beeinträchtigt.

### Verkehrslärm

Um zu gewährleisten, dass die Geräuschimmissionen aus dem vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Lärm innerhalb der dem Plangebiet angrenzenden WA-Gebiete nicht zu Beeinträchtigungen führen, wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Planungsbüro Lauterbach (Hameln) ausgearbeitet. Grundlegende Ausgangswerte zur schalltechnischen Beurteilung des anlagenbezogenen An- und Abfahrtsverkehrs auf dem Steinweg sind Angaben aus der Verkehrstechnischen Untersuchung des Büros Zacharias, Hannover (Mai 2016). 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>31</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 durchweg unter den entsprechenden Richtwerten liegen.*“<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Planungsbüro Lauterbach (07.10.2016): Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg, S. 15

<sup>32</sup> Planungsbüro Lauterbach (07.10.2016): Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg, S. 15

## 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.

### *Geruchsimmissionen*

Eine Einhaltung der in der GIRL für Allgemeine Wohngebiete einzuhaltenden Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von max. 10 % wird gewährleistet.

Von der Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsflächen gehen saisonalbedingte Emissionen aus, die jedoch als ortsüblich und daher als nicht beeinträchtigend anzusehen sind.

### *Überbauung siedlungsnaher Bereiche*

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.

## **Ergebnis**

Nutzungskonflikte, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen führen können, sind aufgrund des ausreichenden Abstandes zu den in der Umgebung des Plangebietes gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen nicht zu erwarten. Die Belange des Immissionsschutzes und insbesondere die Belange zum Immissionsschutz werden in „Teil I Begründung“, Kap. 4.4 ausführlich dargelegt. Insgesamt sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ableitbar. Die Beeinträchtigungsintensität aus der Veränderung des Landschaftsbildes und dem Freiflächenverlust ist vom Betrachter abhängig und nimmt in der Regel innerhalb weniger Jahre nach Errichtung des Nahversorgers aufgrund von Gewöhnungseffekten ab. Somit wird nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen gerechnet.

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Mensch</b>	<b>Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Immissionen aus der zusätzlichen Verkehrsbelastung</li> <li>- Immissionen der Anlagengeräusche</li> </ul>	<p>Keine erheblichen Eingriffe aufgrund ausreichend großer Abstände</p> <p>Keine Beeinträchtigungen der Gesundheit und des Wohlbefindens</p> <p style="text-align: center;"><b>unerheblich</b></p>

## **2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **Beschreibung**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zurzeit von Grünflächen geprägt, die aufgrund ihrer intensiven Nutzung eine geringe bis mittlere Bedeutung für Tiere und Pflanzen haben.

Südwestlich befindet sich ein Graben und nordöstlich Gehölzbestände. Im Plangebiet sind die folgenden Biotoptypen erfasst worden:

**Tab: Biotoptypen im Plangebiet**

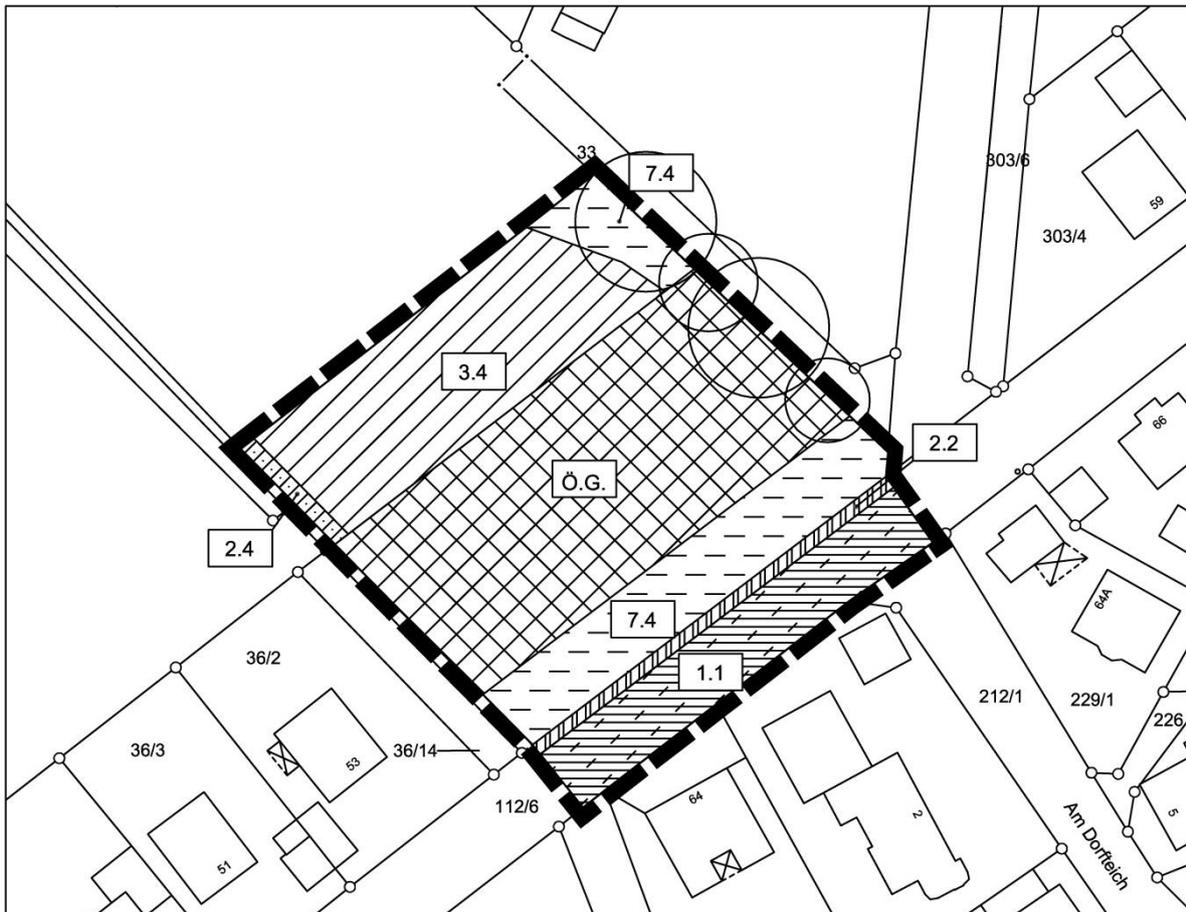
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Wertfaktor* / Flächenwert</b>
1.1 Versiegelte Fläche, Straße	590	Versiegelte Fläche, Straßenverkehrsfläche mit Fuß-, und Radweg	0 / 0
2.2 Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen ohne Gehölzbestand	114	Straßenbegleitgrün	2 / 228
Ö.G. Öffentliche Grünfläche	2.008	Spielplatz auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 957	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 Einzelbäume	(887)	das Gebiet prägende, große Einzelbäume	5/ 4.435
<b>Gesamt:</b>	<b>4.592</b>		15.982
Erfassung und Bewertung der Biotoptypen auf der Grundlage der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (März 2008)			

\* Die Biotoptypenanteile auf einem typischen Neustädter Spielplätze 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%

Somit ergibt sich der Wert für den Biotoptyp öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz von 2.

Der nachfolgende Biotoptypenplan stellt die gem. des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 957 zu erwartenden Biotoptypen dar.



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

**Planzeichenerklärung**

**Biotypen innerhalb des Geltungsbereiches**

- 1.1  **Versiegelte Fläche** (Wertstufe 0)
  - 2.2  **Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen ohne Gehölzbestand** (Wertstufe 2)
  - 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 Biotypenanteile 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. - Stadtteil Bordenau**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 966  
 "Nahversorgungsmarkt "Am Steinweg""**  
 mit Vorhaben- und Erschließungsplan  
 einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957  
 "Am Steinweg"

**Biotypenplan**



Maßstab 1 : 1.000 i.O.

Erläuterungen:  
 Biotypenkartierung und -bewertung auf der Grundlage der Numerischen Bewertung von Biotypen 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 Pflanzenartenvorkommen

Auf Grund der Verbindung der Nutzung als Grünfläche sowie der randlich vorhandenen Gehölze ist das Plangebiet als Lebensraum von Fledermäusen, Gehölzbrütern sowie baumbewohnenden Käfern 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>33</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.).*

*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.*

---

<sup>33</sup> Abia GbR (Januar 2017): Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, S. 17.

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

### **Brutvögel**

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

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

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

### **Fledermäuse**

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

### **Holz bewohnende Käferarten**

*Die stärkste Eiche (Baum Nr. 10) kommt aufgrund der vorhandenen Höhle als potenzieller Lebensraum des Eremiten (*Osmoderma eremita*) infrage.<sup>34</sup>*

Die Reviermittelpunkte der Brutvögel sowie Fledermausvorkommen sind den Karten in Anhang 3 und 4 zu entnehmen.

### Vorbelastungen

Vorbelastungen der Biotope sowie der Arten- und Lebensgemeinschaften bestehen bereits durch die bebauten und versiegelten Flächen in der Umgebung des Plangebietes. Darüber hinaus gehen vom Steinweg städtebaulich relevante Wirkungen (Lärm) aus, die auf die bisher angrenzenden Grünlandflächen einwirken.

### **Bewertung**

#### Tier- und Pflanzenartenvorkommen

Insgesamt hat das Plangebiet eine lokale Bedeutung als Brutvogelgebiet. „Von den im Gebiet festgestellten Brutvogelarten sind nach Lage und Art der Brutplätze von der Entnahme der Gehölze wahrscheinlich die Arten Zilpzalp und Zaunkönig sowie eventuell auch die Arten Amsel und Mönchsgrasmücke betroffen. Die Brutplätze der Arten Star und Buchfink bleiben dagegen erhalten. Im Fall der erstgenannten, betroffenen Vogelarten ist davon auszugehen, dass sich auch im direkten Umfeld weitere geeignete Bruthabitate befinden, so dass ein Ausweichen möglich ist. Die ökologische Funktion der von Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten wird somit im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, und ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht ergibt sich gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht. [...]“

*Die im Bereich der privaten Grünfläche stockende Alteiche Nr. 10 weist nachgewiesene (Star) sowie potenzielle (Fledermäuse, Eremit) Lebensstätten von artenschutzrechtlich relevanten*

---

<sup>34</sup> Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 14

*Arten auf. Dieser Baum wird zur Erhaltung festgesetzt, so dass die Lebensstätten sicher erhalten bleiben und kein Verbotstatbestand berührt wird.*<sup>135</sup>

*„Als Nahrungshabitat vor allem der Zwergfledermaus, aber auch weiterer Fledermausarten ist das Alteichengehölz auf der nordöstlichen Böschung von Bedeutung. Eine Bedeutung als Quartiergebiet wurde nicht festgestellt. Die in der Alteiche Nr. 10 vorhandene Buntspechthöhle könnte allerdings in der Zukunft als Quartierplatz genutzt werden.*<sup>136</sup>

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

*Damit ergibt sich das Fazit, dass aktuelle Fledermausquartiere im untersuchten Gebiet nicht vorhanden sind. Die einzige als Quartier potenziell geeignete Struktur bietet die Buntspechthöhle in der Alteiche Nr. 10. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist aber eine längere Nutzung als Quartier zumindest für das Jahr 2016 auszuschließen. Insbesondere kommt eine Nutzung als Wochenstube oder Winterquartier aufgrund der o.g. Beobachtungen nicht infrage. Allenfalls käme eine temporäre Nutzung als Zwischenquartier von einzelnen Fledermäusen infrage. Es sei aber betont, dass auch hierfür wie oben beschrieben keine belastbaren Anhaltspunkte vorliegen.*<sup>137</sup>

---

<sup>35</sup> Abia GbR (Januar 2017): Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, S. 16.

<sup>36</sup> Abia GbR (Januar 2017): Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, S. 14.

<sup>37</sup> Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 12f.

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>138</sup>*

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG können unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden.

### Biotoptypen

Durch die geplanten Versiegelungen und Bodenarbeiten im SO-Gebiet gehen Lebensräume für allgemein vorkommende Tier- und Pflanzenarten verloren. Insgesamt handelt es sich dabei um Biotope mit mittleren ökologischen Wertigkeiten, wie z.B. Grünlandflächen bzw. die randlich angrenzenden Gehölze.

Im SO-Gebiet werden die Lebensraumstrukturen zu Siedlungslebensräumen umgewandelt. Ein Teil der Bodenlebensräume von Tieren und Pflanzen wird durch die Überbauung mit Gebäuden und befestigten Zufahrten sowie Stellplätzen verloren gehen. Die verbleibenden Freiflächen werden von intensiv gepflegten Scherrasenflächen und Beeten überwiegen, sodass nur bestimmte Kulturpflanzen bevorzugt werden und Tierarten nur bedingt Lebensräume finden. Zur Durchgrünung des Plangebietes sind Baumplantungen vorgesehen. Über diese Maßnahmen werden Lebensraumverbesserungen bewirkt.

### **Ergebnis**

Die Veränderung und der teilweise vollständige Verlust der Lebensraumstrukturen sind als erheblich negative Umweltauswirkung zu werten.

Ferner ist die Baufeldfreiräumung nur außerhalb der Brutzeit (Brutzeit zwischen 01. März bis 30. September) durchzuführen, um die Verbote des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Schädigungsverbote).

<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>- Beeinträchtigungen durch Beseitigung und Umbau von Lebensräumen durch Versiegelungen, Umwandlung von Grünlandflächen in überwiegend versiegelte Flächen</li> <li>- Verlust von Einzelbäumen (Ausnahme: ein zum Erhalt festgesetzter Einzelbaum)</li> </ul>	<p><u>Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollständiger Ausgleich der flächenhaften Eingriffe in Natur und Landschaft (innerhalb des Plangebietes und externe Kompensationsmaßnahme)</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>mittel</b></p>

<sup>38</sup> Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung „Am Steinweg Bordenau“, Neustadt, Januar 2017, S. 17

### **2.1.3 Schutzgut Boden**

#### **Beschreibung**

##### Bodeneigenschaften und -funktionen

Im Plangebiet steht Gley an (Quelle: Nibis Kartenserver (2016), BÜK 1:50.000).

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 (Nibis Kartenserver (2016), MemaS lite: Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens).

##### Bodenkontaminationen

Die Stadt Neustadt am Rbge. hat keine Kenntnis von im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder altlastenverdächtigen Nutzungen.

##### Bereiche mit besonderen Bodenwerten

Im Plangebiet 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 (Quelle: Nibis Kartenserver (2016), Suchräume für schutzwürdige Böden 1:50.000).

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

In der Umweltprüfung wurde auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

#### **Bewertung**

##### Veränderung der Bodeneigenschaften und -funktionen

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 nahezu vollständig, was einen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt, der als erheblich zu bewerten ist.

Im Plangebiet werden landschaftsgerechte Rahmeneingrünungen im Bereich der privaten Grünfläche mit Erhalt der bestehenden Großbäume sowie die Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze gem. dem Vorhabenplan vorgenommen (Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). In den Bereichen mit vorhandenen Gehölzen und Gehölzneupflanzung sowie die private Grünfläche können die natürlichen Bodenfunktionen erhalten werden. Das Bodengefüge sowie die biologische Aktivität des Bodens werden somit gefördert. Diese Maßnahmen tragen auch zu einer Minimierung von Eingriffen in das Ortsbild bei.

##### Keine Eintrag oder 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 Einzelhandelsnutzung 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.

### Ergebnis

Die aus der Umlagerung und der Überbauung und aus dem Auf- und Abtrag der Böden resultierende Veränderung der Bodeneigenschaften und -funktionen ist als erheblich negative Umweltauswirkung zu werten.

Darüber hinaus werden Verbesserungen des Bodens durch die Aufwertung im Bereich der externen Kompensationsfläche (Umwandlung Acker in Extensivgrünland) erzielt.

Umweltauswirkungen Schutzgut Boden	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
- Beeinträchtigungen durch Versiegelungen und Bodenauf oder -abtrag	<p><u>Trotz der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- externe Kompensationsmaßnahme dient u.a. der Verbesserung der Bodeneigenschaften</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>mittel</b></p>

## 2.1.4 Schutzgut Wasser

### Beschreibung

#### Oberflächengewässer

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

#### 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>39</sup>

#### Vorbelastungen

Es bestehen bereits Vorbelastungen der Grundwasserneubildung durch vorhandene Versiegelungen im Bereich der Verkehrsflächen sowie durch die landwirtschaftlichen Nutzungen in der näheren Umgebung des Plangebietes. Durch die Auswaschung von Düngemitteln oder Bioziden ist eine bestehende Belastung sowohl des Grundwassers als auch der Oberflächengewässer möglich.

<sup>39</sup> Nibis Kartenserver (2016): Grundwasserneubildung Methode mGROWa und Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung

## Bewertung

### Veränderungen der natürlichen Grundwassersituation

In den mit Gebäuden, Nebenanlagen und Parkplätzen versiegelten Bereichen verliert der Boden die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Sickerung dem Grundwasser zuzuführen. Somit sind Verringerungen der natürlichen Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Gleichzeitig verliert der Boden an Retentionspotenzial. Durch die Festsetzung zur Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers sollen erhebliche Auswirkungen vermieden werden.

### Mögliche Veränderung des Oberflächenwasserabflusses

Durch die auf den versiegelten Flächen stark verminderte Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss in die Vorflut einstellen kann.

### Keine Schadstoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser

Mit der geplanten Nutzung werden keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser oder in die angeschlossene Vorflut verbunden sein. In der Umweltprüfung wurde auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

## Ergebnis

Das Oberflächenwasser soll auf den Grundstücksflächen zurückgehalten werden und nach Möglichkeit versickert werden, sodass erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser vermieden werden können (siehe Kap. 2.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen).

Umweltauswirkungen Schutzgut Wasser	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
- Erhöhung des Oberflächenabflusses	Nach Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme „Versickerung des Grundwassers“  <b>unerheblich</b>

## 2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

### Beschreibung

Die dem Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereiche Bordenaus weisen überwiegend ein ausgeglichenes Siedlungsklima auf. Im Landschaftsplan der Stadt Neustadt am Rbge. sind das Plangebiet 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.

### Bewertung

Mit der geplanten Bebauung werden sich dem Ortsbild einfügende Strukturen geschaffen, die aber nicht zu einer Veränderung des Ortsklimas beitragen. Mit der geplanten Nutzung für den Einzelhandel sind keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität z. B. durch Schadstoffeinträge verbunden. Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Durchgrünung und Versickerung des Oberflächenwassers kann das lokale

Klima im Sinne einer angemessenen Verschattung und Beibehaltung einer für den Siedlungsbereich verträglichen Luftfeuchtigkeit berücksichtigt werden.

Die Pflanzungen wirken auf das Standortklima ein und vermeiden Temperaturdifferenzen. Zusätzlich werden Eingriffe in vorhandene landschaftlich prägende Vegetationsstrukturen vermieden, sodass keine negativen Auswirkungen auf die CO<sub>2</sub>-Regulierung zu erwarten sind. Ferner ergeben die anzupflanzenden Gehölze eine Verbesserung der Sauerstoffproduktion. Weiterhin wirken die Gehölze der Entstehung von Wärmeinseln im Bereich der großflächig versiegelten Bereiche entgegen.

Aufgrund der Klimaschutzziele der Stadt Neustadt am Rbge. wird die Nutzung von Solarenergie ausdrücklich zugelassen, sodass das Klima nachteilig beeinflussende Immissionen verringert werden können.

## Ergebnis

Insgesamt sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Klima / Luft abzuleiten.

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

## 2.1.6 Schutzgut Landschaft

### Beschreibung

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

Entlang der Nordostseite des Plangebietes, außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 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. Im Bereich des südwestlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereiches befinden sich zum Teil gut durchgrünte Hausgärten, die gegenwärtig den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft kennzeichnen.

### Bewertung

#### 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. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden bodenrechtliche Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen aufgenommen. In diesem Zusammenhang wird als Bauweise eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt, sodass sich die Gebäude in den Ortsrand einfügen und keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten sind (siehe Kap. 2.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen).

### Einbindung in die freie Landschaft

Der neue Siedlungsbereich lagert sich an den vorhandenen, teilweise bereits eingegrüntem Siedlungsrand an, sodass die ortstypische Einbindung in die freie Landschaft vorerst verloren geht. Jedoch ist im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Durchgrünung vorgesehen. Nordöstlich an den Geltungsbereich anschließend, im Bereich des Friedhofes befinden sich heckenartige Gehölzbestände, die z.T. durch Großbäume geprägt sind. Die Heckenstrukturen außerhalb des Plangebietes sollen erhalten werden. Ein Einzelbaum wird zum Erhalt festgesetzt, die weiteren Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.

### Veränderung des Landschaftscharakters

Durch die Schaffung des neuen Siedlungsrandes wird die vorhandene bisher von Bebauung freigehaltene Fläche zu einer Siedlungslandschaft umgewandelt. Somit wird der lokal bestehende Landschaftscharakter nachhaltig verändert. Erhebliche Eingriffe werden über die Durchgrünung des Plangebietes minimiert.

### Vorbelastungen

Aufgrund der bestehenden Bebauung in der Umgebung des Plangebietes bestehen Vorbelastungen des Landschaftsbildes. Diese stellen sich aufgrund vorhandener Eingrünungen in die freie Landschaft als geringfügig dar.

### **Ergebnis**

Der Verlust der Freiflächen und die Veränderung des Landschaftscharakters sind als erheblich negative Umweltauswirkungen zu bewerten. Eine kleinräumige Fläche im bestehenden Siedlungszusammenhang wird in ein Sondergebiet umgewandelt. Das Baugebiet wird durchgrünt, sodass erhebliche Eingriffe minimiert werden (siehe Kap.2.2.1).

<b>Umweltauswirkungen Landschaft</b>	<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
- Veränderung des Landschaftsbildes		Nach den geplanten Minimierungsmaßnahmen (Pflanzstreifen zur Eingrünung, Durchgrünung der Stellplätze) bleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen zurück  <b>unerheblich</b>

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

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

### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß. 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>auf</b> Wirkung von	<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 überwiegend durch den Menschen	Bodenbildung, Lebensraum (-) Verlust v. Lebensräumen nach Versiegelung mit Gebäuden u. Parkplätze	Nutzung (0)	Nutzung, Prägung der Landschaftsbestandteile (-) Veränderung der Landschaftsnutzung	Nutzung, Stoffein- u. Austrag, Beeinflussung (0)	Keine (0)	Naturerlebnis, Nahrung (-) Nutzungs- änderungen
<b>Pflanzen</b>	Geringe Nahrungspotenziale, geringe Lebensraum- potenziale (-) Verlust von Grünflächen	Konkurrenz, Pflanzengesellschaften (-) Veränderung der typischen Pflanzengesellschaften durch menschl. Überprägung	Durchwurzelung Nährstoffentzug, Bodenbildung (-) Verlust v. Vegetation nach Versiegelung m. Gebäuden u. Parkplätze	Nutzung (0)	Strukturelemente (-) Veränderung der Landschafts- strukturen, Verlust von Grünflächen	Nutzung, Stoffein- u. Austrag, Beeinflussung (0)	Keine (0)	Naturerlebnis (-)
<b>Boden</b>	Lebensraum (-) Verlust von Lebensräumen nach Versiegelung m. Gebäuden u. Parkplätze	Lebensraum, Nährstoffversorgung (-) Verlust von Lebensräumen nach Versiegelung m. Gebäuden und Straßen	(-) Bodenumlagerungen bei den Bautätigkeiten	Stoffeintrag, Filtration von Schadstoffen, Sedimentbildung (-) Veränderungen des Wasserhaushaltes nach Versiegelungen mit Gebäuden u. Straßen	Wasserhaushalt, Strukturelemente, Stoffhaushalt (-) Veränderung der Bodenfunktionen durch Überbauung m. Gebäuden	geringe Staubbildung (-) während der Bauarbeiten Staubbildung möglich	Mögliche Archivfunktion (+)	Nutzung zur Erholung (Bolzplatz) (+) Nutzung als Lebensraum
<b>Wasser</b>	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage (0)	Nasse Deposition, Stoffverlagerung, Beeinflussung von Bodenart u. -struktur (-) Verringerte Versickerungsraten nach Versiegelung von Böden	Ungestörte Grundwasser- neubildung, (-) verringerte Grundwasserneubildung geringer Oberflächenwasser- abfluss (0)	Stoffhaushalt, Wasserhaushalt, (-) Veränderung der nat. Grundwasser- situation nach Überbauung mit Gebäuden u. Nebenanlagen Strukturelemente, Relief (0)	Luftfeuchtigkeit, Lokalklima, Verdunstung (0)	Mögliche Beeinflussung, Beeinträchtigung (-)	Lebensgrund- lage (0)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 966 „Nahversorgungsmarkt ‚Am Steinweg‘“  
mit Vorhaben- und Erschließungsplan einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957 „Am Steinweg“  
- Begründung und Umweltbericht -

<b>auf Wirkung von</b>	<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>Land- schaft</b>	Grünlandlebensräume (-) versiegelte Flächen (Parkplatz, Gebäude etc.)	Grünlandlebensräume (-) versiegelte Flächen (Parkplatz, Gebäude etc.)	Überprägung durch Nutzung des Fußballfeldes (-) Intensivierung der Nutzung, weitere Überprägung	Keine (0)	Grünflächen, Siedlungsrand (-) Inanspruchnahme freier Landschaft für die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes	Strömungsverlauf, Kaltluftbildung (0)	Keine (0)	Ästh. Empfinden, Erholung, Wohlbefinden (-) Verlust Freiflächen als charakt. Landschaftsbest andteile
<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 Parkplätze	Grundwasserneubildung (0) Versickerung	Stoffhaushalt, Erholungseignung (0)	Ausgeglichenes Klima, unbelastete Luft (0)	Geringer O <sub>2</sub> - Gehalt in Boden, mögliche Konservierung (+)	Lebensgrundlag e, Atemluft, Wohlbefinden, Umfeldbedingu ngen (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 Nutzung, Verdrängung (-) weitere Verdrängung	Pflege, Verdrängung (-) Intensivierung der Nutzung, weitere Verdrängung, Verlust von Einzelbäumen	Nutzung für Erholungszwecke, Bolzplatz (-) Intensivierung der Nutzung	Nutzung, Gestaltung (-) Veränderung der nat. Grundwassersituation durch Versiegelungen	Nutzung und Überformung zu siedlungsnahen Grünflächen (-) weitere Gestaltung, Überformung zu einem Lebensmittelmarkt	Nutzung, Stoffeintrag (0)	Keine (0)	Nutzung als Treffpunkt (0) Privatisierung, Errichtung eines Lebensmittel- marktes zur Versorgung der Bevölkerung

## 2.2 Eingriffe in Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung

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

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass eine bisher als Weide genutzte, aber im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellte Fläche als Lebensmittelmarkt mit entsprechenden Nebenanlagen (Stellplatzflächen) festgesetzt wird. Diese Umwandlung führt zu einem Eingriff. Der Eingriffsraum bezieht sich somit insgesamt auf eine Fläche von 3.888 m<sup>2</sup> (4.592 m<sup>2</sup> - 704 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche). Die Verkehrsflächen sind bereits versiegelt. Zusammenfassend sind die folgenden erheblichen Eingriffe in die jeweiligen Schutzgüter zu erwarten:

**Tab.: Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen der geplanten Maßnahmen**

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Vermeidung o. Minimierung (V)/ Ausgleich (A)
<b>Mensch</b>	Beeinträchtigungen der Gesundheit und des Wohlbefindens aus Verkehrslärm	-	V
	Beeinträchtigungen der Gesundheit und des Wohlbefindens aus lw. Staub- u. Geruchsmissionen	-	-
<b>Pflanzen, Tiere</b>	Beeinträchtigungen von bes. geschützten o. gefährdeten Tierarten		<b>noch nicht abschließend beurteilt</b>
	Beeinträchtigungen durch Beseitigung und Umbau der Vegetation infolge Versiegelung	●	V/ A
	Beeinträchtigungen durch den Umbau von Grünflächen in Gebäude und Nebenanlagen	●	V/ A
<b>Boden</b>	Beeinträchtigungen durch Bodenauf und -abtrag und durch Bodenversiegelungen (ab 30 qm)	●	A/ V
	Beeinträchtigungen durch das Vorhandensein von Altlasten / Eintrag von Schadstoffen	-	-
	Beeinträchtigungen von Bereichen mit besonderen Werten von Böden	-	-
<b>Wasser</b>	Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern	-	-
	Beeinträchtigungen durch Verringerung der Grundwasserneubildung/Versiegelungen	-	V
	Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag in das Grundwasser	-	-
	Beeinträchtigungen durch Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses	-	V
<b>Luft/Klima</b>	Beeinträchtigung der lokalklimatischen Funktion des Plangebietes	-	-
<b>Landschaft</b>	Beeinträchtigung durch mögliche Errichtung nicht ortstypischer Bebauung	-	V
	Beeinträchtigung durch fehlende Einbindung der Bebauung in die Landschaft	-	V/A
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Mögliche Beeinträchtigung von archäologischen Bodenfunden (Kap. 2.1.7)	-	V
● = ja, - = nein			

Die Art und der Umfang der o. g. Umweltauswirkungen werden im Kap. Bestandsaufnahme und Bewertung schutzgutbezogen beschrieben. Die für die Vermeidung und den Ausgleich

der o.g. Umweltauswirkungen wirksamen Maßnahmen werden in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

## **2.2.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

### **➤ Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Bei der Durchführung der Bauleitplanung und durch die Festsetzungen können z. T. erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter vermieden und minimiert werden. Der Vermeidungsgrundsatz ist auch in § 1 a Abs. 3 BauGB enthalten. 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.

Die unten genannten Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und tragen zu einer Minimierung der erheblich negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft sowie Tiere und Pflanzen sowie Kultur- und Sachgüter bei. Nachteilige Umweltauswirkungen aus einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss können vollständig vermieden werden.

#### - Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohnumfeldes werden vermieden, da im Plangebiet eine ortstypische Bebauung unter Berücksichtigung der Vorgaben der örtlichen Gestaltungsvorschriften und einer Gebäudehöhe festgesetzt wird.

#### - Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft: Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen

Damit gewährleistet ist, dass sich die neuen Gebäude in die südlich und südwestlich angrenzende gewachsene Ortslage einfügen und an den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft anpassen, ist die max. Höhe der baulichen Anlagen auf  $H_{\max} = 49,00$  m ü NHN festgesetzt. In Bezug auf den Bezugspunkt innerhalb der Verkehrsfläche ergeben sich dadurch Höhen von ca. 8,50 m. Diese Höhe entspricht den örtlich prägenden Firsthöhen vergleichbarer Wohngebäude. Die Festsetzung trägt zu einer Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei.

#### - Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser: Versickerung des Oberflächenwassers

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.

#### - Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Baufeldfreiräumung

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.

- Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Landschaft: Durchgrünung des Sondergebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes sind auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes an den darin vorgesehenen Standorten Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe gemessen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist hinsichtlich der ausgewählten Art sowie der Pflanzqualität entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die entsprechenden Laubbäume im v.g. Sinne sind der Artenliste in den Hinweisen zu entnehmen. Die Freiflächen sind als Rasenflächen herzustellen.

- Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Landschaft: Erhalt von Einzelbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Der als zu erhaltener Einzelbaum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Ausnahme von der Erhaltungsbindung kann zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht. Sollte eine Fällung ausnahmsweise zugelassen werden, ist als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste 2 in den Hinweisen sowie der Anlage 2.

Die Festsetzung trägt zu einer Minimierung von Eingriffen in das Landschaftsbild sowie das Schutzgut Pflanzen und Tiere bei. Auch die weiteren Gehölze sollen im Rahmen der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Möglichkeit erhalten werden. Eine Fällung von Gehölzen in diesem Bereich ist im Rahmen der Vorhabenrealisierung nicht vorgesehen. Zum Schutz der Gehölze wurden die Stellplatzflächen, soweit möglich, von dem Gehölzriegel abgerückt und eine private Grünfläche als unversiegelte Abstandfläche berücksichtigt (s.u.). Eine darüberhinausgehende Festsetzung zum Erhalt der Gehölze erfolgt jedoch nicht, da langfristig ein möglicher Verlust einzelner Bäume aufgrund der veränderten Nutzung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann.

- Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und Landschaft: Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als private Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Gehölzschutzstreifen“ festgesetzte Fläche ist als artenarmes Extensivgrünland herzustellen und einer regelmäßigen Mahd zu unterziehen, sodass eine Verbuschung der Fläche vermieden wird. Die innerhalb der privaten Grünfläche vorhandenen Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist als Ersatzbaum ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste 2 in den Hinweisen und Anhang 2. Innerhalb der privaten Grünfläche ist auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Anlage eines 2 m breiten befestigten Fußweges zulässig.

➤ **Ausgleichsmaßnahmen**

Die erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden können nicht vollständig vermieden werden, sodass Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Im Plangebiet kann durch die Berücksichtigung interner Ausgleichsmaßnahmen ein Ausgleich für die erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen geleistet werden. Die erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Boden sowie Landschaft können nicht im Plangebiet ausgeglichen werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden aufgrund der Kleinräumigkeit und der möglichst flächensparenden Ausnutzung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes nicht festgesetzt.

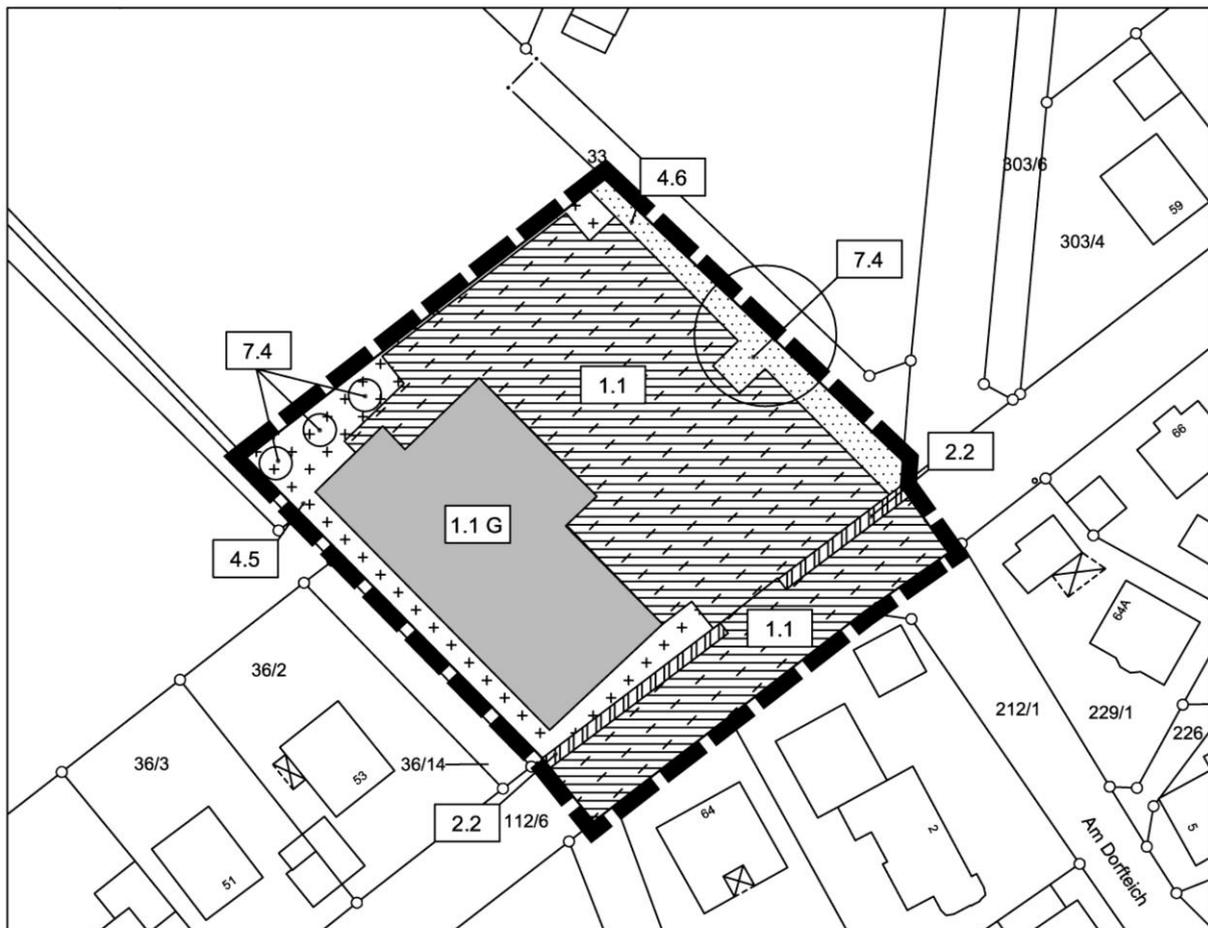
### **2.2.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

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, Stand März 2008" ermittelt und gegenüber gestellt.

<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
1.1 Versiegelte Fläche, Straße	590	0	1	0	1.1 Versiegelte Fläche, Straße mit Zufahrt	604	0	1	0
Ö.G. Öffentliche Grünfläche	2008	2	1	4.016	2.2 Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen ohne Gehölzbestand	100	2	1	200
2.2 Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen ohne Gehölzbestand	114	2	1	228	1.1 Versiegelte Fläche, Sonderbaufläche, GRZ 0,9	3.274	0	1	0
2.4 Wegraine, Säume ohne Gehölze	45	4	1	180	4.5 Intensivrasen	364	2	1	728
3.4 Intensivwiese, -weide, artenarm	1.026	3	1	3.078	4.6 Extensivrasen	242	4	1	968
7.4 Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten >= 50%	809	5	1	4.045	7.4 Einzelbaum Lebensraumtypisch (1 Baum)	(312)	5	1	1.560
7.4 Einzelbaum Lebensraumtypisch (4 Bäume)	(887)	5	1	4.435	1.1 Fußweg (Grünfläche), versiegelt	8	0	1	0
Gesamtfläche:	<u>4.592</u>	Flächenwert IST		<u>15.982</u>	Gesamtfläche	<u>4.592</u>	Flächenwert PLANUNG		<u>3.456</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 3.456 WE – 15.982 WE = - 12.526 WE									

Hinweis: Die Flächenanteile des Planungszustandes wurden nach den Festsetzungen des B-Planes berechnet (worst-case). Die Flächenanteile können vom Vorhabenplan abweichen.

**Abb.: Biotoptypenplan nach Umsetzung der Planung**



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

<p><b>Planzeichenerklärung</b></p> <p><b>Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches</b></p> <p><b>1.1</b> <b>Versiegelte Fläche, Straße, Zufahrten und Parkflächen</b> (Wertstufe 0)</p> <p><b>1.1 G</b> <b>Versiegelte Fläche, Gebäude</b> (Wertstufe 0)</p> <p><b>2.2</b> <b>Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen ohne Gehölzbestand</b> (Wertstufe 2)</p> <p><b>4.5</b> <b>Intensivrasen</b> (Wertstufe 2)</p> <p><b>4.6</b> <b>Extensivrasen</b> (Wertstufe 4)</p> <p><b>7.4</b> <b>Einzelbäume mit lebensraumtypischen Baumarten &gt;= 50 %</b> (Wertstufe 5)</p> <p> <b>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches</b></p>	<p><b>Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Bordenau</b>  <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 966</b>  <b>„Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg““</b>                  mit Vorhaben- und Erschließungsplan                  einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 957                  „Am Steinweg“</p>
	<p><b>Biotoptypenplan - Planung nach Vorhabenplan</b></p>
	<p>                  Maßstab 1 : 1.000 i.O.</p>
	<p>Erläuterungen:                  Biotoptypenkartierung und -bewertung auf der Grundlage der                  Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in                  NRW, Stand März 2008</p>
	<p>  <b>Planungsbüro Reinold</b>                  Dipl.- Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR)                  31737 Rinteln - Seetorstraße 1a                  Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745</p>

Die Bilanz stellt heraus, dass im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 12.526 Werteinheiten entsteht, weil die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur internen Kompensation nicht ausreichen.

### **2.2.3 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Die externe Kompensation soll auf dem Flurstück 213/4, Flur 1, Gemarkung Bordenau, durch die Umwandlung von rd. 3.132 m<sup>2</sup> Acker in Extensivgrünland erfolgen.

Ausgangsbiootyp: Acker, mäßig hoher Wildkrautanteil (3 Wertpunkte)

Die Bewertung der Biootypen im Ausgangszustand der Kompensationsfläche erfolgt auf der Grundlage der numerischen Bewertung der Biootypen: LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) (2008): Numerische Bewertung von Biootypen für die Bauleitplanung in NRW zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Kompensationsvertrages und der damit verbundenen Festlegung der Kompensationsfläche. Diese wies zu dem entsprechenden Zeitpunkt als Ausgangsbiootyp: Acker mit mäßig hohem Wildkrautanteil (3 Wertpunkte) auf. Der derzeitige Besitzer der Kompensationsfläche führte in 2017 noch eine „Greening“- Maßnahme auf der Fläche durch und säte dazu eine Blümmischung ein. Hierdurch ergab sich für die Fläche im Zeitraum nach dem 01.08.2017 ein anderer Charakter der Biotopstruktur. Dennoch gilt für die Fläche derzeit der „Ackerstatus“, d.h. der Landwirt hätte die Fläche nach Auslaufen der Bindung durch die „Greening“-Fördergelder jederzeit wieder intensiv ackerbaulich nutzen können. Diesem Umstand muss mit der Bewertung des Ausgangszustandes der Fläche Rechnung getragen werden. Den „Ackerstatus“ verliert die Fläche nun, wenn sie durch die geplante Kompensation dauerhaft zu Grünland umgewandelt wird.

Ziel-Biootyp: Sonstiges mesophiles Grünland (GMS), Artenreiche Mähwiese mit stark zeitlicher Bewirtschaftungseinschränkung bei Umwandlung von Acker in Grünland und Einsaat mit autochthonen Arten (7 Wertpunkte).

Aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergibt sich, dass im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 12.526 Werteinheiten entsteht, weil die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur internen Kompensation nicht ausreichen. Für die gewählte Kompensationsfläche ist als Ausgangsbiootyp Acker mit mäßig hohem Wildkrautanteil und 3 Wertpunkten in Ansatz zu bringen. Als Zielbiootyp soll sonstiges mesophiles Grünland (GMS) mit 7 Wertpunkten hergestellt werden. Auf der Fläche erfolgt somit eine Aufwertung um 4 Wertpunkte. Die Fläche hat eine Größe von insg. 3.132 m<sup>2</sup>, sodass sich durch die Umnutzung eine Aufwertung um insgesamt 12.528 Wertpunkte ergibt (3.132 x 4 = 12.528). Das bestehende Kompensationsdefizit von 12.526 Wertpunkten kann somit vollständig ausgeglichen werden.

Zur Kompensation des Eingriffes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Eventuell vorhandene Drainagen sind zu schließen.
- Die Fläche ist mit Regiosaatgut anzusäen.
- In den ersten 5 Jahren sind nach fachlichem Erfordernis 1-2 Mähgänge pro Jahr durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren.

Voraussichtlich kann die Nutzung nach ca. 5 Jahren weiter extensiviert werden:

- Einmal jährlich findet eine Mahd der Fläche statt. Die Mahd der Parzellen erfolgt von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine 2. Mahd pro Jahr ist zulässig.
- Der erste Mahdzeitpunkt muss nach dem Ende der Brut- und Setzzeit, dem 15.07., liegen. Ausnahmen hiervon sind in den ersten 5 Jahren während der Herstellungspflege in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.

- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und jegliche Düngung der Fläche (mineralisch/organisch) ist unzulässig, ebenso die Ausbringung von Kompost, Klärschlamm, Gärresten aus Biogasanlagen u.a.
- Eine Beweidung ist im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Jede von den Pflegemaßnahmen abweichende Nutzung und das Befahren der Fläche (außer mit dem Mähfahrzeug) sind untersagt.
- Veränderungen der Bodengestalt, mechanische Bodenbearbeitung (außer zur Herstellung der Maßnahme) und Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig.
- Nach einem Zeitraum von 30 Jahren kann die Kompensationsfläche der natürlichen Sukzession überlassen werden.

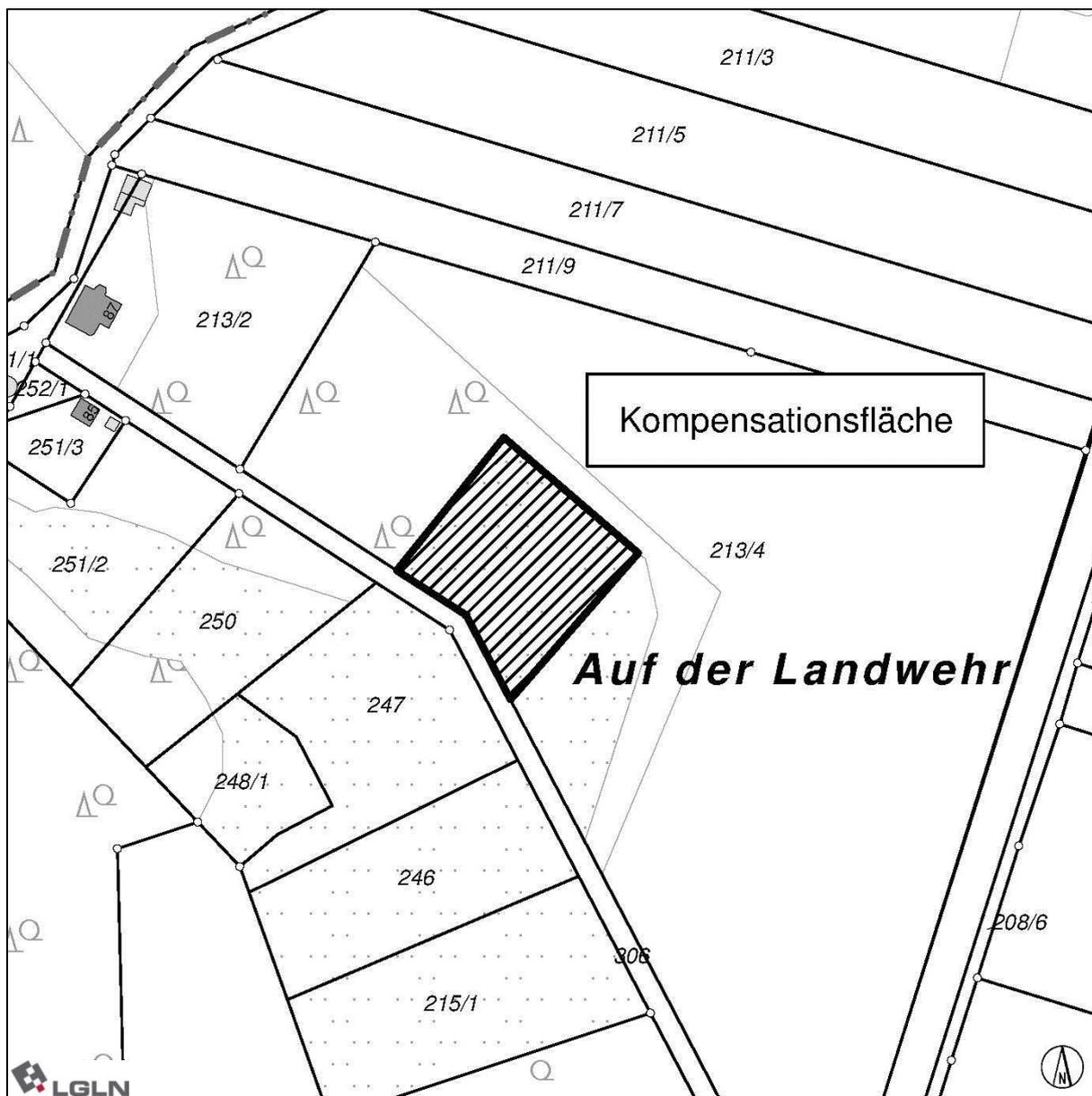
Mit der Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung ist in der Vegetationsperiode zu beginnen, die sich nach der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 966 anschließt.

Entsprechend den vertraglich vorgegebenen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover im Grundbuch eine Reallast zu bestellen. Die Stadt wird Eigentümerin der Fläche und gewährleistet die sach- und kostengerechte Durchführung sowie das Monitoring der Kompensationsmaßnahme.

Die Wirksamkeit der durchgeführten Maßnahme wird von der Stadt anhand ökologischer Parameter dokumentiert und in geeigneter Form nachgewiesen. Wird eine vollständige Umsetzung der Maßnahmen nicht erreicht bzw. ist keine ausreichende Tendenz in Richtung der Maßnahmenziele zu erkennen, sind Nachbesserungen vorzunehmen.



**Abb.: Externe Kompensationsfläche, ALKIS, M 1:1.000 i.O., © 2017 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover**



#### **2.2.4 Beschreibung der zu erwartenden (verbleibenden) erheblichen, nachteiligen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt**

Die aus der Flächeninanspruchnahme für die Entwicklung eines Nahversorgers (Lebensmittel-Einzelhandel) resultierenden Veränderungen der Bodenstrukturen sowie der Lebensräume für Tiere und Pflanzen können nicht vermieden oder ausgeglichen werden und verbleiben auf der Fläche.

**Tab.: Übersicht Bewertung und Maßnahmen**

Schutzgut	Art des Eingriffs	Bewertung			Eingriff	Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung, Ausgleich erheblicher Eingriffe
		gering	mittel	erheblich		
Mensch						
	baubedingt		0		temporäre Bautätigkeit und daraus ableitbare Immissionen	Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen Art der baulichen Nutzung
	betriebsbedingt		0		Verkehrsaufkommen	
	anlagebedingt	0			weitere Bebauung bisher unbebauter Bereiche	
Tiere & Pflanzen						
	baubedingt			●	Vernichtung und Verdrängung der Flora und Fauna durch Baufahrzeuge	Durchgrünung des Plangebietes mit standortheimischen Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m. Nr. 15 BauGB Bauzeitenregelung
	betriebsbedingt			●	Verdrängung von heimischen Tierarten	
	anlagebedingt			●	Vernichtung von Lebensraum durch Versiegelung	
Boden						
	baubedingt			●	Umlagerung, Verdichtung	
	betriebsbedingt					
	anlagebedingt			●	Versiegelung	
Wasser						
	baubedingt	0			Eintrag von Stoffen in das Grundwasser durch Baufahrzeuge (z.B. Schmiermittel)	Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers
	betriebsbedingt					
	anlagebedingt	0			durch Versiegelung Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der GW-Neubildungsrate	
Klima & Luft						
	baubedingt	0			CO <sub>2</sub> -Emissionen durch Baufahrzeuge	Durchgrünung des Plangebietes mit standortheimischen Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m. Nr. 15 BauGB
	betriebsbedingt	0			CO <sub>2</sub> -Emissionen Verkehrsaufkommen, Wohnen	

	anlagebedingt		O		Veränderung des Kleinklimas durch Baukörper	
Landschaft						
	baubedingt		O		Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (z.B. Baukran)	Durchgrünung des Plangebietes mit standortheimischen Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m. Nr. 15 BauGB Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen
	betriebsbedingt					
	anlagebedingt	O			Ortstypische Bebauung	
Kultur- und Sachgüter						
	baubedingt		O		Mögliche Beeinträchtigungen von archäologischen Bodenfunden während der Bodenarbeiten	Vermeidung erheblicher Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen bei Bodenfunden (s. Kap. 2.1.7)
	betriebsbedingt					
	anlagebedingt					

## 2.3 Planalternativen

### 2.3.1 Standort

Parallel zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen B-Planes wird von der Stadt Neustadt am Rbge. die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Für diese Flächennutzungsplan-Änderung wurden Standortalternativen diskutiert. Für den Siedlungsbereich Bordenau wurde dabei deutlich, dass es innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles an entsprechend ausreichend dimensionierten und relativ konfliktarmen Freiflächenpotenzialen im Sinne von Alternativstandorten fehlt. Aus diesem Grund konzentrierte sich die Alternativenprüfung auf Flächen an bzw. im Nahbereich der Haupterschließungsstraßen (K 335 – Bordenauer Straße und Steinweg). Es handelt sich um die folgenden Alternativstandorte:

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

Aufgrund der unterschiedlichen Lagen und Standortgegebenheiten der jeweiligen Alternativflächen stellen sich standortbezogen auch unterschiedliche Kriterien für eine Prüfung der Eignung der Fläche dar. Es wurden dabei nur die Flächen untersucht, die grundsätzlich aufgrund ihrer Größe und Lage den Standortanforderungen eines Nahversorgungsmarktes bezogen auf die allgemeinen Standortanforderungen (Flächengröße, Erreichbarkeit etc.) entsprechen. Die o.b. Standortalternativen, die diesen grundsätzlichen Anforderungen entsprechen, wurden standortbezogen einer weitergehenden Prüfung unterzogen. Hierbei ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen Lagen und z.B. Umgebungsstrukturen verschiedene zu berücksichtigende Faktoren. So ist beispielsweise der Punkt des Immissionsschutzes bei einem Standort in direkter Nähe zu umgebenden

Wohngebieten von größerer Bedeutung als innerhalb eines Gewerbegebietes. Es ist in diesem Zusammenhang daher nicht unzulässig, die jeweiligen wesentlichen Vor- und Nachteile standortbezogen zu beschreiben. Hierbei sei weiter darauf hingewiesen, dass die Standortentscheidung darüber hinaus abschließend von der jeweiligen Flächenverfügbarkeit abhängig ist. Eine Planung für Flächen vorzusehen, die absehbar nicht zur Verfügung stehen und die Planung somit nicht auf Realisierung ausgelegt ist, ist dabei unzulässig.

In Bezug auf die Untersuchung potenzieller Standorte an der östlichen Seite des Ortes stellt die räumliche Lage mit Blick auf die angestrebte zentrale Sicherung der Nahversorgung als nachteilig dar. Aufgrund der Randlage der Standorte u.a. an der Frielinger Straße, ohne direkte Anbindungen an die zu versorgenden Siedlungsbereiche, erfüllen diese nicht die Kriterien eines integrierten Standortes. 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. Der Nachweis der Nahversorgungsfunktion und hier insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit sind jedoch aus raumordnerischer Sicht nachzuweisen. Als alternativer Standort werden diese Flächen daher ausgeschlossen.

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 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. 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.

Insofern wurde auf der Grundlage der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. diesem Standort gegenüber anderen, alternativen und nicht derart günstig gelegenen Flächen 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.

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.

### **2.3.2 Planinhalt**

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll eine Grünlandfläche als Sondergebiet entwickelt werden. Alternative Arten der baulichen Nutzung sind nicht zielführend, da weder Gewerbegebiete noch Misch- und Kerngebiete für die gezielte Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers geeignet sind. Im Sondergebiet soll jedoch eine möglichst optimale Ausnutzung der Grundfläche von 0,4 für Hauptanlagen und eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 für Nebenanlagen möglich sein, um an anderen und bisher nicht von Bebauung eingenommenen Flächen im Außenbereich eine weitere Zersiedlung zu vermeiden. Eine geringere Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist zur hinreichenden Berücksichtigung der betrieblichen Bedürfnisse und Abläufe nicht sinnvoll.

Im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wurden Alternativen in Bezug auf die Stellung des Gebäudekörpers und somit die Lage und Ausrichtung des Eingangsbereiches geprüft. Bei der Entscheidung über die nunmehr festgelegte Anordnung des Gebäudes und der Stellplatzflächen wurden neben den Belangen des Immissionsschutzes (Schutz der angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche) u.a. auch straßenbaurechtliche Belange (Abstände der Ein-/Ausfahrt zu den Einmündungsbereichen) und die plangebietsinternen Abläufe (Wegebeziehungen Verkehr und Kunden) berücksichtigt. Bei einer Verlegung des Eingangsbereiches zur Straße bzw. in den südöstlichen Bereich des Gebäudes befände sich dieser unmittelbar angrenzend zur Ein-/Ausfahrt, wodurch es mit Blick auf die Fahrzeugverkehre zu einem erhöhten Unfallrisiko kommen würde. Eine Verlagerung der Ein-/Ausfahrt ist jedoch aufgrund der Einmündungsbereiche Am Dorfteich und Burgsteller Weg nicht möglich, sodass der Eingangsbereich zugunsten einer Entzerrung der Verkehrsabläufe innerhalb des Plangebietes an den nördlichen Bereich des Gebäudes gelegt wurde. Die Gestaltung der Fassaden erfolgt in Anlehnung an die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung.

Als Kompensation für den beanspruchten Boden werden externe Kompensationsflächen Gegenstand dieser Bauleitplanung. Auf eine vollständige interne Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird jedoch zu Gunsten der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes verzichtet.

Die städtebauliche Entwicklung wird daher unter optimaler Nutzung der erschlossenen Flächen fortgesetzt. Den besonderen landschaftlichen Anforderungen an die Ortsrandgestaltung wird durch die Festsetzung der Durchgrünung des Plangebietes mit Bäumen entsprochen.

### **2.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung des vorhabenbezogenen B-Planes sind die Flächen weiterhin als Grünflächen nutzbar. Die Grünflächen würden erhalten bleiben. Die Nutzung als Spielplatz ist

jedoch auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 957 zulässig. Die Funktionen für die Erholung, Wirkungen auf Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie das Kleinklima würden ebenfalls erhalten bleiben. Der erforderliche Bedarf an Bauflächen für einen Lebensmittel-Einzelhandel wäre an anderen Standorten zu decken.

### **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) Suchräume für schutzwürdige Böden (1: 50.000)
  - Online-Kartenserver des NIBIS (2016): Altlasten
  - Online-Kartenserver des NIBIS (2016), MeMaS lite: Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens
  - Online-Kartenserver des NIBIS (2016): Standortbezogenes ackerbauliches Ertragspotenzial 1:50.000
  - Landschaftsrahmenplan Region Hannover (Stand 2013)
  - Regionales Raumordnungsprogramm 2016 (Entwurf - Region Hannover)
- zur Biotoptypenkartierung im M. 1:1.000 i.O. und Bewertung der Biotoptypen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand März 2008",
- Gutachten zum Immissionsschutz:
  - Schallschutz: Planungsbüro Lauterbach, „Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg“, Hameln, 07.10.2016
  - 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 Einzelhandelskonzept:
  - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt am Rübenberge, Köln, Dezember 2015
  - 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

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 Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

### 3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, soll erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen zu ergreifen.

- Die Überprüfung der Wirksamkeit der für die **Oberflächenwasserrückhaltung/ -versickerung** erforderlichen Maßnahmen erfolgt durch die Stadt Neustadt a. Rbge..
- Die vorgesehenen Maßnahmen zur Pflanzung der Gehölze werden vom Investor im Zuge der Realisierung des Lebensmittelmarktes durchgeführt. Bei einer Vergabe an einen Fachbetrieb werden die Maßnahmen von der Stadt überprüft und abgenommen. Danach wird die Wirksamkeit der Maßnahmen ebenfalls durch die Stadt durch Ortsbegehung 2 Jahre nach Fertigstellung überprüft.
- Die Stadt wird Eigentümerin der **externen Kompensationsfläche** und gewährleistet die sach- und kostengerechte Durchführung sowie das Monitoring der Kompensationsmaßnahme. Die Wirksamkeit der durchgeführten Maßnahme wird von der Stadt anhand ökologischer Parameter dokumentiert und in geeigneter Form nachgewiesen. Wird eine vollständige Umsetzung der Maßnahmen nicht erreicht bzw. ist keine ausreichende Tendenz in Richtung der Maßnahmenziele zu erkennen, sind Nachbesserungen vorzunehmen.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

#### ➤ Plangebiet

Der Bebauungsplan Nr. 966 "Nahversorgungsmarkt „Am Steinweg“" der Stadt Neustadt am Rbge. bezieht sich auf eine 4.592 m<sup>2</sup> große und am westlichen Siedlungsrand, südwestlich des Friedhofes gelegene und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesene Fläche.

#### ➤ Ziele und Zwecke der Planung und Art der Festsetzungen:

Durch die Bauleitplanung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Deckung des erkennbaren und auf die Stadt Neustadt a. Rbge. - Ortschaft Bordenau bezogenen Baulandbedarfes für einen Lebensmittelmarkt geschaffen. Für das Plangebiet werden Bauflächen mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel - Nahversorgung“ festgesetzt. Die Belange der Umwelt werden v.a. über externe Kompensationsmaßnahmen sowie die Durchgrünung des Plangebietes berücksichtigt.

Konflikte mit den Zielen des regionalen und lokalen Natur- und Landschaftsschutzes bestehen nach heutigem Kenntnisstand nicht. Des Weiteren werden die Nutzungen Verkehr, Nahversorger und Wohnen immissionschutzrechtlich aufeinander abgestimmt. Hierfür wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches keine das Wohnen erheblich

beeinträchtigenden Immissionen feststellt. Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

➤ Nachteilige Umweltauswirkungen

Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, die als erheblich zu werten sind, resultieren aus der Überbauung der Flächen mit Gebäuden und befestigten Stellplatzflächen. Des Weiteren sind erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden aus der Überbauung, Versiegelung, Umlagerung und dem Abtrag der anstehenden Böden, aus der Inanspruchnahme der Freiflächen zu nennen.

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 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.

➤ Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen

Weitere erheblich nachteilige Umweltauswirkungen können über die Rückhaltung und Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Oberflächenwassers, über die Berücksichtigung offener und in ihrer Gestaltung ortsangemessener Baustrukturen und -höhen minimiert und vermieden werden.

Die erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild und auf Tiere und Pflanzen werden über die Durchgrünung mit standortgerechten und -heimischen Pflanzen im Plangebiet teilweise minimiert. Darüber hinaus ist die Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit (Brutzeit zwischen dem 01. März und dem 30. September) zulässig. Sofern ein fachlich qualifizierter Biologe feststellt, dass keine Bruten (mehr) im Wirkungsbereich vorhanden sind, ist auch ein abweichender Termin möglich. Die Beeinträchtigungen aus der Freirauminanspruchnahme und aus der Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes verbleiben aber auf der Fläche. Darüber hinaus werden mit Errichtung der Rückhalteeinrichtungen und Versickerung des Oberflächenwassers Maßnahmen durchgeführt, die den erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser entgegenwirken.

➤ Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Plangebiet steht aber nicht genügend Fläche zur Verfügung, um den erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich vollständig decken zu können. Aus diesem Grund werden Ersatzmaßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche durchgeführt. Die Kompensationsmaßnahme findet auf einer Teilfläche des Flurstücks 213/4, Flur 1, Gemarkung Bordenau, durch die Umwandlung von rd. 3.132 m<sup>2</sup> Acker in Extensivgrünland statt.

➤ Planalternativen

Für den B-Plan sollen die Alternativen in seinem Geltungsbereich untersucht werden. Der Maßgabe, wonach die "Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes" zu berücksichtigen sind, wird somit nachgekommen.

Zu den festgesetzten Inhalten des Bebauungsplanes ergibt sich in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung keine Alternative, da innerhalb des Baugebietes vordringlich der Bedarf für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Nahversorgermarktes gedeckt werden soll. Insofern scheidet Gewerbegebiete, Misch- und Kerngebiete für die gezielte Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers aus. Im Sondergebiet soll jedoch eine möglichst optimale Ausnutzung der Grundfläche von 0,4 für Hauptanlagen und eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 für Nebenanlagen möglich sein, um an anderen und bisher nicht von Bebauung eingenommenen Flächen im Außenbereich eine weitere Zersiedlung zu vermeiden. Eine geringere Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist zur hinreichenden Berücksichtigung der betrieblichen Bedürfnisse und Abläufe nicht sinnvoll.

Als Kompensation für den beanspruchten Boden werden externe Kompensationsflächen Gegenstand dieser Bauleitplanung. Auf eine vollständige interne Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird jedoch zu Gunsten der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes verzichtet.

Die städtebauliche Entwicklung wird daher unter optimaler Nutzung der erschlossenen Flächen fortgesetzt. Den besonderen landschaftlichen Anforderungen an die Ortsrandgestaltung wird durch die Festsetzung der Durchgrünung des Plangebietes mit Bäumen entsprochen.

## **Anlage 1: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen**

(Hinweis: Bei der Ausführung der Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Nieders.  
Nachbarrechtsgesetzes § 50 ff zu beachten.)

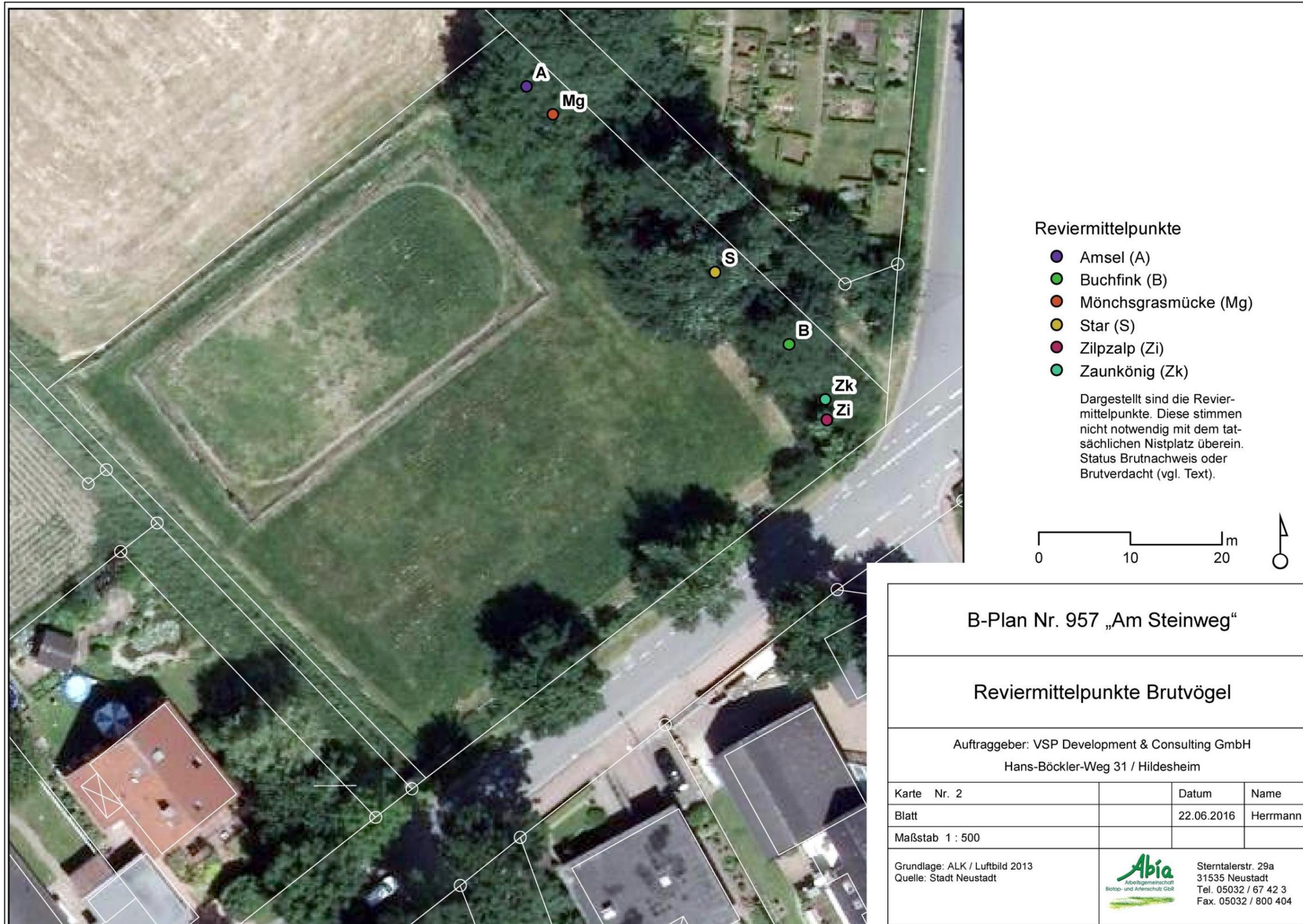
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

## **Anlage 2: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen**

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

**Anlage 3: Reviermittelpunkte der Brutvögel (Abia)**



**Anlage 4: Raumnutzung durch Fledermäuse (Abia)**



**Anlage 5: Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau  
eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg  
(Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 07.10.2016**

**Anlage 6: Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Neubau  
eines SB-Discountmarktes in Bordenau, Steinweg  
- 1. Nachtrag (Planungsbüro Lauterbach, Hameln,  
08.03.2017**

**Anlage 7: Verkehrsuntersuchung zum geplanten Einzelhandels-  
objekt (Lebensmitteldiscounter) am Steinweg in der  
Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Bordenau  
(Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr.  
Lothar Zacharias, Hannover, Mai 2016)**

**Anlage 8: Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines NP-Marktes in Neustadt a. Rbge., Bordenau (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, 16.08.2016**

**Anlage 9: Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagen-  
untersuchung „Am Steinweg Bordenau“ (Abia Arbeits-  
gemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Neustadt,  
18.01.2017)**

**Anlage 10: Untersuchungsbericht Potentialerfassung/Baum-  
untersuchung Bordenau/Niedersachsen  
(planNatura Ingenieurbüro für Landschaftsent-  
wicklung, Stuhr-Seckenhausen, 20.12.2016)**