

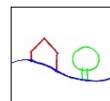
Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 8 „Westpreußenstraße“ - 4. Änderung -

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



Abschrift



Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen	4
1.1 Beschlüsse	4
1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.3 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen	5
1.4 Sonstige Gesetze und Verordnungen	10
1.5 Vorliegende Fachgutachten	11
2 Aufgabe des Bebauungsplanes	11
3 Städtebauliches Konzept	11
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	11
3.2 Ziele und Zwecke der Planung	12
4 Inhalt des Bebauungsplans	21
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	21
4.2 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	25
4.3 Straßenverkehrsflächen	25
4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft	27
4.5 Immissionsschutz	33
4.6 Klimaschutz und Klimaanpassung	37
4.7 Denkmalschutz	37
4.8 Altlasten und Kampfmittel	38
4.9 Nachbergbau	38
5 Ergebnis der Umweltprüfung	39
6 Daten zum Plangebiet	39
7 Durchführung des Bebauungsplanes	40
7.1 Bodenordnung	40
7.2 Ver- und Entsorgung	40
7.3 Kosten für die Gemeinde Neuenkirchen	44
7.4 Militärische Luftfahrt	44
7.5 Baugrund	44

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung	45
1.1 Veranlassung, Rechtslage	45
1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung	46

1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	47
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	50
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	50
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	57
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	60
2.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	63
2.5	Externe Kompensation	65
2.6	Planalternativen	66
3	Zusätzliche Angaben	67
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten	67
3.2	Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring	68
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	69
Teil III Abwägung		70
Teil IV Anlagen		
Anlage: Lageplan		82
Teil V Verfahrensvermerke		83

Teil I Begründung

1 Grundlagen

1.1 Beschlüsse

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 12.03.2020 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.03.2021 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Westpreußenstraße“ gefasst. Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB wurde durch den Rat in seiner Sitzung am 08.07.2021 gefasst.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

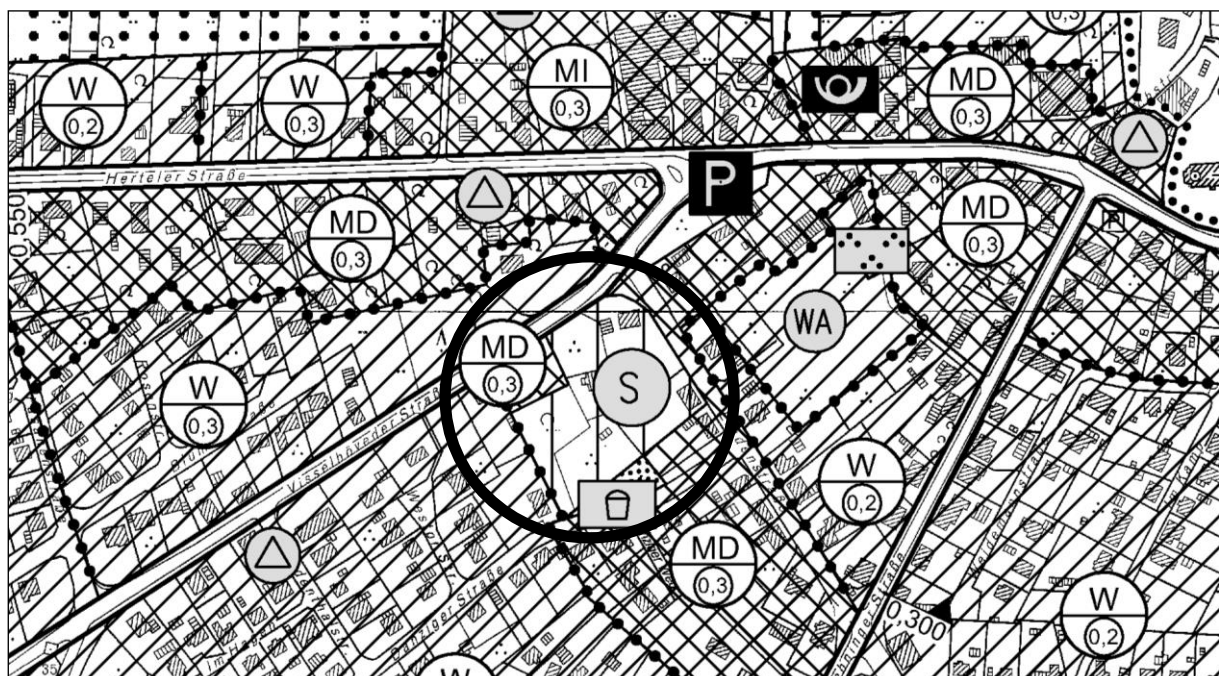
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen stellt den Planbereich auf der Grundlage der bereits wirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ und in einem untergeordneten kleinräumigen Teilbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Westpreußenstraße“ setzt sodann für die in seinem räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen unverändert ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest, sodass die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 als aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden kann.

Aufgrund der nur kleinflächigen Darstellung einer Grünfläche und der damit bereits verbundenen Nutzungszuweisung als Spielplatz wird in Abstimmung mit dem Landkreis Heidekreis von einer Änderung des Flächennutzungsplanes abgesehen.

In der näheren Umgebung des Planbereiches sind im wirksamen Flächennutzungsplan westlich und östlich des Plangebietes Wohnbauflächen sowie nördlich und südlich Dorfgebiete dargestellt.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen



1.3 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

1.3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)¹

Das LROP 2017 weist dem Kernort Neuenkirchen keine besonderen Aufgaben oder Funktionen zu. Die Neuenkirchen durchlaufende B 71 ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt. Entlang des nördlichen Siedlungsrandes verläuft ein gewässerbegleitendes, linienförmiges Vorranggebiet Biotopverbund. Hierzu hält das Plangebiet jedoch ausreichend Abstand, sodass Beeinträchtigungen des Biotopverbundes mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung nicht verbunden sein werden.

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

Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1.01). Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (LROP 2.1.02). Gemäß Nr. 2.2. 03 LROP sind in den zentralen Orten Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

Aus dem textlichen Teil des LROPs 2017 gehen in Bezug auf das durch die hier in Rede stehende 4. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich vorbereitete geplante Einzelhandelsvorhaben unter Punkt 2.2 LROP die nachfolgenden Ausführungen hervor, die für die Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitplanungen den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, bindend sind:

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

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

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

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

¹ Die Niedersächsische Landesregierung beabsichtigt, das LROP fortzuschreiben. Die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) befindet sich derzeit im Beteiligungsverfahren. Die Änderungsgegenstände wirken sich nicht auf die vorliegende Planung und die planungsbezogenen Aussagen zu den Inhalten des LROP 2017 aus.

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

03 Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. [...]

05 Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Bei der Abgrenzung der jeweiligen funktionsbezogenen mittel- und oberzentralen Verflechtungsbereiche sind Erreichbarkeiten und grenzüberschreitende Verflechtungen und gewachsene Strukturen zu berücksichtigen. [...]²

Gemäß 2.3.01 LROP sollen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

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

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 trägt den v.g. Zielen und Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf im Siedlungszusammenhang gelegene Flächen, die der Sicherung der sich auf den Kernort Neuenkirchen sowie die umgebenden Ortschaften im Gemeindegebiet beziehenden Nahversorgung dienen.

Die geplante Sicherung und Entwicklung des bereits ansässigen Lebensmittelnahversorgers trägt insofern den Anforderungen an die Sicherung und Entwicklung von Angeboten der Daseinsvorsorge und Versorgungsstrukturen in möglichst ortsnaher Entfernung Rechnung. Die Planung berücksichtigt dabei auch die Anforderungen aller Bevölkerungsteile an die kurzwegige Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

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

² LROP Niedersachsen 2017

In Bezug auf die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gibt das LROP jedoch unter Kapitel 2.3 Ziffern 03 bis 10 die folgenden Vorgaben, deren Einhaltung entsprechend nachzuweisen ist:

03 In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). [...]

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. [...]

04 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

05 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt. [...]

07 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). [...]

08 Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

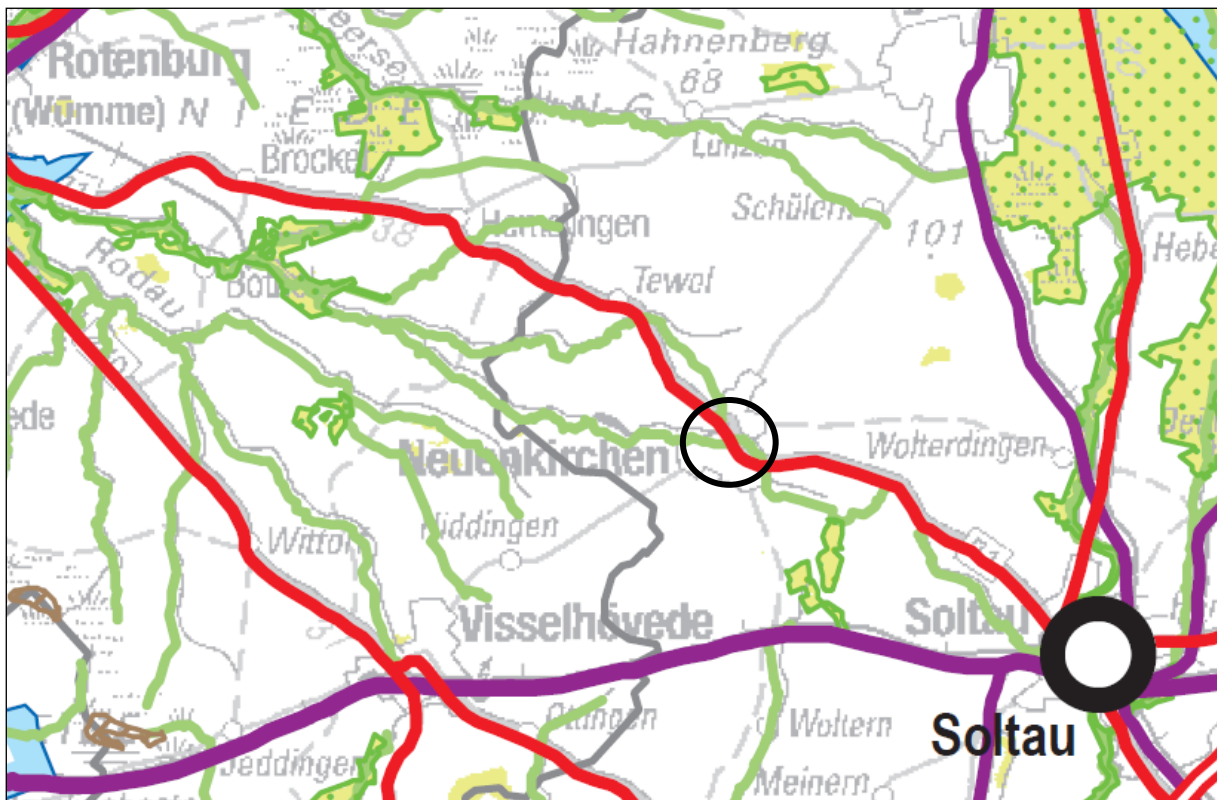
Das geplante Vorhaben stellt ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP Niedersachsen dar, das raumbedeutsam ist. Der Standort des EDEKA-Marktes befindet sich in einer integrierten Lage im zentralen Siedlungszusammenhang von Neuenkirchen. Der Markt erfüllt am Standort die erforderliche Nahversorgungsfunktion für die umliegenden (Wohn-)Siedlungsbereiche.

Die nachfolgend aufgeführten zentralen Anforderungen des LROP Niedersachsen 2017 an einen Standort des großflächigen, zentrenrelevanten (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandels werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 4. Änderung des Bebauungsplanes durch Erarbeitung eines Gutachtens zur raumordnerischen Verträglichkeit entsprechend berücksichtigt und in die Planung einbezogen:

- Kongruenzgebot,
- Konzentrationsgebot,
- Integrationsgebot,
- Abstimmungsgebot,
- Beeinträchtigungsverbot.

Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse der bulwiengesa AG, Hamburg, werden im nachfolgenden Kap 3.2.2 „Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 8“ dargelegt. Danach werden aus gutachterlicher Sicht (Stand 11/2019) die Ziele der Raumordnung durch das Planvorhaben eingehalten.

Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017



1.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis (Entwurf 2015)

Für den Landkreis Heidekreis erfolgt aktuell die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2015). Das Beteiligungsverfahren gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) für den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (RROP 2015) ist bereits erfolgt.

Der Entwurf 2015 des RROPs für den Landkreis Heidekreis setzt sich zusammen aus der „Beschreibenden Darstellung“, der „Zeichnerischen Darstellung“, der Begründung und dem Umweltbericht.

Durch den Beschluss des Kreistages sind für den Landkreis Heidekreis in dem RROP Entwurf 2015 in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. Nach § 4 Abs. 1 ROG sind Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessenentscheidungen zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden die maßgeblichen allgemeinen und auf das Plangebiet bezogenen Vorgaben des Entwurfes des RROPs 2015 dargelegt.

Allgemeine Darstellungen und Ziele des RROPs

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis (Entwurf 2015) wird Neuenkirchen die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen, welches verkehrsgünstig an der im RROP als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegten B 71 sowie der als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung festgelegten L 171 und K 17 liegt. Ferner ist Neuenkirchen als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus sowie mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten festgelegt.

Die Funktionen der Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

In den Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Hieraus resultiert auch, dass der Bestand an städtebaulich integrierten Versorgungseinrichtungen durch städtebauliche Planungen und Maßnahmen zu sichern und im Sinne der dauerhaften Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsgrundversorgung weiterzuentwickeln ist.

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

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird davon ausgegangen, dass die mit der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung verbundenen Ziele und Zwecke mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind.

Darstellungen des RRÖPs für das Plangebiet

Für das Plangebiet selbst trifft das RRÖP keine konkreten Festlegungen.

Die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO bezieht sich auf bereits baulich beanspruchte Siedlungsflächen, die auch im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche „Verbrauchermarkt“ und Grünfläche „Spielplatz“ dargestellt werden. Die Flächen sind somit bereits gegenwärtig als Einzelhandelsstandort ausgewiesen.

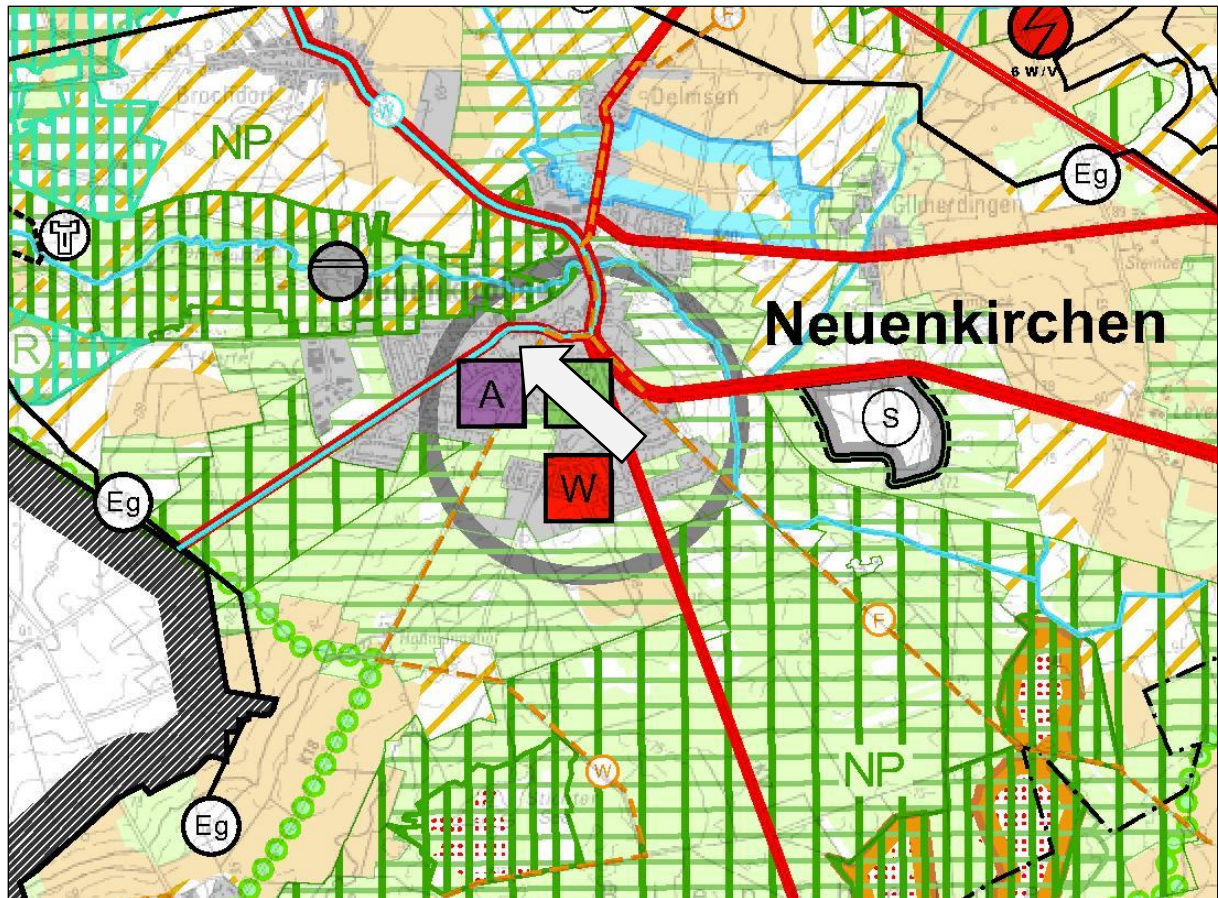
Die Sicherung und Entwicklung eines siedlungsstrukturell bereits eingebundenen Einzelhandelsstandortes entspricht den Zielsetzungen des RRÖP, wonach einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken ist und Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen sind. Durch die Eröffnung der Entwicklungsmöglichkeit für den bestehenden Markt an seinem derzeitigen Standort kann eine zusätzliche Inanspruchnahme bisher unbebauter Freiflächen vermieden werden.

Das Plangebiet ist umgeben vom gewachsenen Siedlungsbereich Neuenkirchens.

Neuenkirchen ist umgeben von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Natur- und Landschaft, Vorbehaltsgebieten Erholung sowie Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft und Wald.

Die v.g Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden jedoch durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt, da es sich bei den betroffenen Flächen nicht um eine direkte Lage innerhalb eines dieser Gebiete handelt.

Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP Entwurf 2015) des Landkreises Heidekreis - die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet



1.4 Sonstige Gesetze und Verordnungen

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- *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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384).

1.5 Vorliegende Fachgutachten

- Bulwiengesa AG: „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse – Erweiterung Edeka Meyer, Visselhöveder Straße 9, 29643 Neuenkirchen“ (Hamburg, 04.11.2019)
- Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Westpreußenstraße“ der Gemeinde Neuenkirchen“, Garbsen, 28.09.2020
- Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH: „Erweiterung Edeka-Markt in Neuenkirchen Oberflächenentwässerung – Entwässerungskonzept“, Celle, Januar 2021
- Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH: „Gemeinde Neuenkirchen, Erweiterung des bestehenden Vollsortimenters auf dem Grundstück *Visselhöveder Straße 9* – Verkehrsgutachten“, Neumünster, 20.08.2020

2 Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll gem. § 1 und § 8 BauGB als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 liegt südlich der Visselhöveder Straße (L 171), westlich der Lindenstraße, erstreckt sich auf Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 "Westpreußenstraße" und wird wie folgt begrenzt:

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 315/14 (Danziger Straße),

im Westen: durch die östlichen Grenzen des Flst. 187/6 und 188/31,

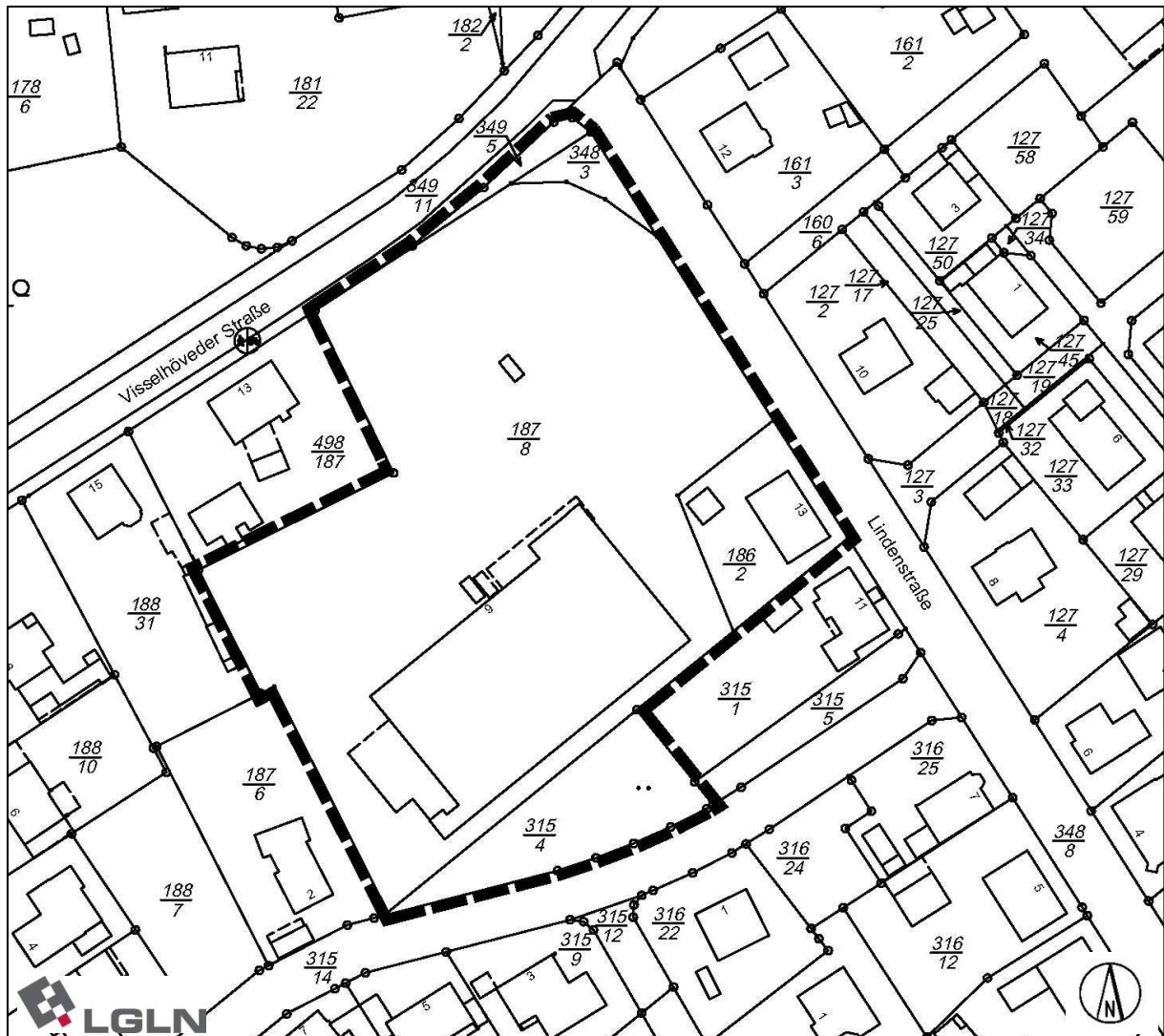
im Norden: durch die südliche und östliche Grenze des Flst. 498/187 sowie die südliche Grenze des Flst. 349/11 (Visselhöveder Straße, L 171),

im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. 348/8 (Lindenstraße) sowie die nördliche und westliche Grenze des Flst. 315/1 und die westliche Grenze des Flst. 315/5.

Alle Flurstücke liegen in der Flur 4, Gemarkung Neuenkirchen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst rd. 1,09 ha.

Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, Kartengrundlage ALKIS, M 1:1.000 i.O., © 2020 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus dem Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

3.2.1 Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Erhaltung und Entwicklung des bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebes geschaffen werden.

Der bestehende Verbrauchermarkt an der Visselhöveder Straße (L171) inkl. Backshop mit insgesamt ca. 1.300 qm Verkaufsfläche (VKF) wurde dort 2010 als Ersatzstandort für ein nicht mehr entwicklungsfähiges Altobjekt in der Kabenstraße errichtet. Diese Dimensionierung entsprach bereits damals dem Mindestflächenbedarf eines Lebensmittel-Vollsortimenters und kann dem Versorgungsanspruch für einen Zentralort – insbesondere auch im Vergleich mit dem örtlichen Lidl-Discountmarkt – nicht mehr hinreichend gerecht werden. Zur Gewährleistung eines langfristigen Standorterhalts sowie zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Neuenkirchen ist aktuell eine Erweiterung des Objektes um rd. 650 qm auf etwa 1.950 qm VKF vorgesehen. Damit entspräche die künftige

Dimensionierung etwa dem Standard eines vollsortierten Supermarktes in ländlichen Zentralorten.

Die Gemeinde wählte den aktuellen Standort Visselhöveder Straße im Jahre 2007 nach Prüfung mehrerer Ansiedlungsoptionen als den aus städtebaulich Sicht bestmöglichen Standort für einen Supermarkt aus. Aus diesem Prüfprozess kann aus heutiger Perspektive auch geschlossen werden, dass in Neuenkirchen kein stärker in den gewachsenen Ortskern eingebundener Standort möglich gewesen ist. Selbst wenn das Grundstück gegenwärtig nicht einem innerörtlichen Zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen wäre, kann daraus rückläufig auf das Vorliegen eines seit dem LROP 2017 möglichen städtebaulichen Ausnahmetatbestandes zum Integrationsgebot geschlossen werden, nämlich dass es der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen (hier: mangels geeigneter Grundstücke) nicht möglich war, einen großflächigen Lebensmittelmarkt im engeren gewachsenen Ortskern unterzubringen.³

Die geplante Standortsicherung bzw. -neuordnung und die damit verbundene Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 1.950 m² des bereits an der Visselhöveder Straße ansässigen Einzelhandelsbetriebes soll einen Beitrag zur dauerhaften Sicherung der wohnortnahen Versorgung der im Gemeindegebiet Neuenkirchen lebenden Bevölkerung leisten. Zu diesem Zweck wird der vorhandene Gebäudekomplex des Lebensmittel-Einzelhandels (EDEKA) auf dem Grundstück baulich erweitert.

Der derzeitige Standort befindet sich in einem durch Wohngebiete geprägten Umfeld im nördlichen Siedlungsbereich von Neuenkirchen. Weitere, der Nahversorgung dienende Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung sind im Ortskern von Neuenkirchen vorhanden, sodass sich die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des allgemeinen täglichen Bedarfes auf den Standort an Visselhöveder Straße/Hauptstraße (L 171) konzentriert.

Durch die Entwicklung und Sicherung des Einzelhandelsstandortes soll auch weiterhin zu einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfes für die umgebenden Wohngebiete beigetragen werden.

Der bisherige Einzelhandelsstandort ist aufgrund der Größe und Ausprägung des ansässigen Marktes für eine zukunftsorientierte Entwicklung und Präsentation von Waren nicht mehr ausreichend bemessen. Daher soll in diesem städtebaulich integrierten und bereits im Sinne der Planung genutzten Areal die Erweiterung der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzung bei Erhöhung der Verkaufsflächen (Bestand: 1.300 m² Verkaufsfläche, Planung: 1.950 m² Verkaufsfläche) ermöglicht werden. Die bestehende Einzelhandelsnutzung leistet einen wesentlichen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der im unmittelbaren Umfeld wohnenden und arbeitenden Bevölkerung und soll daher aus städtebaulicher Sicht im Rahmen des bisherigen Bestandes zur Sicherung der Versorgungsfunktion, auch der nicht motorisierten Bevölkerung, erhalten werden.

Dem betroffenen Einzelhandelsbetrieb 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 den betriebsinternen Anforderungen an die Logistik und Organisation von Verkaufsflächen, wie z.B. der Leergutannahme, Präsentation von Backwaren und ausreichender Bereitstellung von Lager- und Sozialräumen Rechnung tragen will.

Die Leistungsfähigkeit eines Marktes ist für die Kunden- und Kaufentscheidung relevant. Die bedarfsgerechte Ausstattung und der wohnortnahe Versorgungsstandort sind sowohl für die Stabilität als auch für die Entwicklung eines Versorgungsunternehmens von Bedeutung, so

³ Vgl. bulwiengesa AG, „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse – Erweiterung Edeka Meyer, Visselhöveder Straße 9, 29643 Neuenkirchen“, Hamburg, 04.11.2019, S. 1

dass der Einzelhandelsbetrieb durch die Erweiterung neben der Sicherung und Verbesserung der bestehenden Versorgungssituation auch einen Beitrag zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen leistet.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird die Sicherung und Entwicklung von wohnortnah gelegenen Versorgungseinrichtungen 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.

Darüber hinaus soll die Verbesserung der Grundversorgung auch dazu beitragen, dass der Standort Neuenkirchen für junge Familien attraktiv bleibt, die aufgrund der bestehenden Einrichtungen der Daseinsgrundversorgung und auch aufgrund der guten Versorgungseinrichtungen in Bezug auf Lebensmittel diesen Wohnstandort gewählt haben.

Bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung handelt es sich um die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zukünftigen Verkaufsfläche von max. 1.950 m² innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO-Gebiet). Die Großflächigkeit ergibt sich regelmäßig da, wo üblicherweise die Größe solcher, der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe (sog. Nachbarschaftsläden) ihre Obergrenze findet. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu die Auffassung vertreten, dass die Grenze der Großflächigkeit nicht wesentlich unter 800 m² Verkaufsfläche, aber auch nicht wesentlich darüber liegt.

Zur Beurteilung der raumordnerischen Wirkung des geplanten Vorhabens wurde von der bulwiengesa AG (Hamburg, 2019) ein Verträglichkeitsgutachten ausgearbeitet. Die konkreten Ergebnisse des v.g. Verträglichkeitsgutachtens werden im Kapitel 3.2.2 dargelegt.

Als wesentliches Ziel dieser Bauleitplanes soll durch die Erweiterung der Verkaufsflächen des Verbrauchermarktes zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs beigetragen werden. Durch die Berücksichtigung der heutigen Standortanforderungen, die an einen Einzelhandelsnahversorgungsbetrieb gestellt werden, kann der Nahversorgungsstandort auch zukünftig seiner Versorgungsfunktion gerecht werden. Diese Anforderung kann durch die geplante Verkaufsfläche von 1.950 m² erreicht werden.

Unter Nahversorgung ist die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Getränke, Gesundheits- und Drogerieartikel) zu verstehen. Angesichts der demographischen Entwicklung kommt der Nahversorgung, wegen der eingeschränkten Mobilität vieler Menschen, eine besondere Bedeutung zu.

Darüber hinaus soll diese Bauleitplanung auch einen Beitrag zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen leisten, indem der bestehende Einzelhandelsstandort dauerhaft gesichert wird.

Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes, bezogen auf Baugrenzen und Stellplatzflächen etc., berücksichtigen zum einen die bereits bestehenden baulichen Strukturen des vorhandenen Marktes und zum anderen die Anforderungen an die bauliche Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes. Hierbei werden für das Sondergebiet die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Baugrenzen für die südlichen Teilflächen geringfügig erweitert. Die Baugrenzen eröffnen sodann ausreichend Spielraum für die Erweiterungsabsichten.

Die bislang im Süden des Plangebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche wird ebenfalls dem Sondergebiet zugeordnet. Hier soll zukünftig eine Möglichkeit zur Erweiterung der Stellplätze (Mitarbeiter) vorgehalten werden.

Ferner werden in Anlehnung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4, eine geringfügig erhöhte Geschossflächenzahl von 0,4 sowie eine abweichende

Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist erforderlich, da die Gebäudelänge über die Frontlänge von 50 m hinausgeht, so dass eine offene Bauweise nicht mehr gegeben ist.

Die weiteren bereits im Ursprungsbebauungsplan getroffenen und mit dem Sondergebiet verknüpfbaren Festsetzungen werden ebenfalls in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 übernommen und an den tatsächlichen Bestand angepasst.

Planungserfordernis

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis ergibt sich für die Gemeinde Neuenkirchen aus der Berücksichtigung einer dauerhaft zu sichernden Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Erweiterungen der Verkaufsflächen bestehender Verbrauchermärkte vor dem Hintergrund der gestiegenen Anforderungen an die Präsentation von Waren und der Kundenanforderungen im Hinblick auf ausreichende Verkehrsräume (Gangbreiten im Markt, Rücknahme von Leergut etc.) angemessen und zur Gewährleistung eines dauerhaften und wirtschaftlichen Betriebes immer öfter erforderlich werden. Ausschlaggebend hierfür sind oft die gerade unter der Schwelle der Großflächigkeit bleibenden Betriebe, die aufgrund der weitergehenden Raumanforderungen die gestellten betrieblichen und kundenorientierten Anforderungen auf den zur Verfügung stehenden Flächen im Sinne einer verbrauchernahen Grundversorgung nicht mehr wettbewerbsfähig erfüllen können.

Die Erfahrung zeigt, dass die dauerhafte Attraktivität der entsprechenden Märkte auch einen Beitrag zur Stärkung der Versorgungsfunktion angrenzender und zu versorgender Siedlungsbereiche bewirken kann, indem die umliegend an das Plangebiet angrenzenden Wohnquartiere hinsichtlich der wohnortnahen Versorgung aufgewertet werden können. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Nahversorgung von älteren und gewachsenen sowie neu entstandenen Wohnquartieren nicht ausschließlich durch die fußläufige Erreichbarkeit geprägt wird, sondern wesentlich durch die kurzen Wege beeinflusst wird, die sich – wie in diesem Fall auch – über eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur darstellen.

Das Planungserfordernis zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist neben dem Bestreben der Gemeinde zur dauerhaften Sicherung der Nahversorgungsstruktur auch aus dem an die Gemeinde gerichteten Begehren des Marktbetreibers ableitbar.

3.2.2 Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 8

Zur Beurteilung der raumordnerischen Wirkung des geplanten Vorhabens wurde von der bulwiengesa AG (Hamburg, 2019) ein Verträglichkeitsgutachten ausgearbeitet. Danach werden aus gutachterlicher Sicht (Stand 11/2019) und nach Abstimmung mit dem Landkreis Heidekreis, die in die konkrete Abstimmung eingebunden wurden, die Ziele der Raumordnung durch das Planvorhaben eingehalten.

Die durchgeführte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse führt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Gemeinde Neuenkirchen zeigt stabile makrostandortseitige Rahmenbedingungen und ist auch zukünftig durch eine stabile bis leicht steigende Nachfrageplattform im nahversorgungsrelevanten Sortiment gekennzeichnet.
- Die Evaluierung eines Zentralen Versorgungsbereiches in Neuenkirchen ergab, dass das Ortszentrum auf einer Länge von ca. 1.200 m im Wesentlichen den Verlauf der L 171 in Ostwest-Richtung mit der Hauptstraße und dem östlichen Bereich der Visselhöveder Straße mit dem Edeka-Standort sowie die in Nordsüd-Richtung verlaufende Bahnhofstraße und den nördlichen Teil der Soltauer Straße umfasst.

- Der Einzelhandelsbesatz des Ortszentrums weist einen üblichen Nutzungsmix im periodischen und aperiodischen Bedarfs- sowie im Dienstleistungssegment auf und ist schwerpunktmäßig auf der Südseite der Hauptstraße sowie der südlichen Bahnhofstraße verortet.
- Der Standort des Edeka markiert das westliche Ende des Zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Neuenkirchen und steht als großflächige Ergänzung in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem kleinteiligen Einzelhandelsbesatz entlang der Hauptstraße innerhalb des Ortszentrums.
- Die Auswertung der Kundenherkunft belegt, dass der Edeka überwiegend als Nahversorger für die Bevölkerung Neuenkirchens fungiert und aus umliegenden Gemeinden und Zentralorten eine deutliche geringere Einkaufsorientierung besteht.
- Die Erweiterung ist damit als langfristige Standortsicherungsmaßnahme des Edeka-Marktes zu bewerten.
- Die Erweiterung führt insoweit zu einer leicht höheren Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet. Ein Anstieg des mit überregionalen Kunden erwirtschafteten Umsatzes ist dagegen aufgrund der gegebenen Wettbewerbssituation im Umland nicht zu erwarten. Regionale Streukunden werden nur geringfügig stärker angesprochen.
- Die in der Analyse ermittelten Umverteilungswirkungen liegen somit durchgehend im mäßigen bis marginalen Bereich und es liegen nicht mehr als unwesentliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens vor. Untersuchte Standorte im Umland weisen nur geringe Umsatzeffekte auf.
- Allgemein steigende Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben stärken zusätzlich die Nachfragebasis, wodurch Verdrängungswirkungen langfristig reduziert bzw. überkompensiert werden.

Konkret werden durch das Vorhaben weder Zentrale Versorgungsbereiche noch die übrige verbrauchernahe Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet sowie im relevanten Umland durch das Projektvorhaben mehr als unwesentlich beeinträchtigt, so dass dem Vorhaben eine wirkungsanalytische und städtebauliche Verträglichkeit zu bescheinigen ist.⁴

In Bezug auf die Regionalplanung müssen darüber hinaus die vier Punkte

- Konzentrationsgebot
- Integrationsgebot
- Kongruenzgebot und
- Beeinträchtungsverbot

betrachtet werden.

Im Rahmen der vom Vorhabenträger vorgelegten vorhabenbezogenen fachgutachterlichen Verträglichkeitsuntersuchung werden die Zielsetzungen des LROP 2017 entsprechend berücksichtigt. Die Ergebnisse werden in der Entwurfsfassung der Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt. Die im Rahmen des Bauvorhabens erstellte „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse – Erweiterung Edeka Meyer, Visselhöveder Straße 9, 29643 Neuenkirchen“ der bulwiengesa AG (Hamburg, 04.11.2019) zeigt hierzu auf:

- Zum **Konzentrationsgebot:**

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP, 2017) sieht vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zentralen Orten zuzuordnen sind.

⁴ Vgl. bulwiengesa AG, „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse – Erweiterung Edeka Meyer, Visselhöveder Straße 9, 29643 Neuenkirchen“, Hamburg, 04.11.2019, S. 40f.

„Der Edeka-Markt im Kernort liegt lt. RROP 2017 im Zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums Neuenkirchen.“⁵

- Zum **Integrationsgebot:**

Das Integrationsgebot fordert eine Ansiedlung von Lebensmittelversorgern an städtebaulich integrierten Standorten.

„Der Edeka-Markt liegt nach der Evaluierung eines Zentralen Versorgungsbereiches im Rahmen dieses Gutachtens durch bulwiengesa im innerörtlichen Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Neuenkirchen und entspricht damit dem Integrationsgebot.“⁶

- Zum **Kongruenzgebot:**

Die Verkaufsflächen und das Warenangebot müssen den Ansprüchen auf Basis der zentralörtlichen Bedeutung und dem Verflechtungsbereich entsprechen.

Eine Erweiterung eines Einzelhandelsstandortes ist dann kongruent, wenn das Vorhaben dem zentralörtlichen Auftrag der Gemeinde entspricht und die wesentlichen Umsatzanteile aus dem Verflechtungsbereich der Gemeinde generiert werden. Die Erweiterungsplanung darf nicht mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes (hier Verflechtungsbereich Grundzentrum Neuenkirchen) erzielen.

„Das Vorhaben dient primär der Versorgung der Einheitsgemeinde Neuenkirchen mit 10 Ortschaften. Es tätigt etwa 79 % seines Umsatzes mit Erstwohnsitzinhabern aus der Gemeinde Neuenkirchen, rd. 11 % mit Kunden aus den angrenzenden Kommunen Visselhövede und Hemslingen und etwa 10 % mit externen Streukunden. Der gesamte externe Zufluss von außerhalb des zugewiesenen Kongruenzraumes (= Einheitsgemeinde Neuenkirchen) beträgt damit ca 21 % und liegt damit deutlich unterhalb der tolerierten 30 %-Schwelle.“

Der Edeka-Markt bewegt sich somit innerhalb der grundzentralen Versorgungsaufgabe der Gemeinde Neuenkirchen.“⁷

- Zum **Beeinträchtungsverbot:**

„Die Wirkungsprüfung ergab, dass das Beeinträchtungsverbot eingehalten wird. Projektinduzierte schädigende Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sowie eine Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlossen werden.“⁸

- Zum **Abstimmungsgebot:**

Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen kann das Abstimmungsgebot eingehalten werden.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB werden die betroffenen umliegenden Städte und Gemeinden in das Planverfahren einbezogen. Ihnen wird die Möglichkeit der Stellungnahme und Vorbringung von Anregungen, Hinweisen und Bedenken zur vorliegenden Planung gegeben. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden in diesem Zusammenhang Hinweise und Bedenken seitens der Stadt Visselhövede vorgetragen, welche insbesondere die Abgrenzung des Einzugsgebietes, die Kundenherkunft bzw. die Umsatzberechnung mit Blick auf Visselhövede umfassten. Hierzu

⁵ bulwiengesa AG, „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse – Erweiterung Edeka Meyer, Visselhöveder Straße 9, 29643 Neuenkirchen“, Hamburg, 04.11.2019, S. 39

⁶ bulwiengesa AG, „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse – Erweiterung Edeka Meyer, Visselhöveder Straße 9, 29643 Neuenkirchen“, Hamburg, 04.11.2019, S. 39

⁷ bulwiengesa AG, „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse – Erweiterung Edeka Meyer, Visselhöveder Straße 9, 29643 Neuenkirchen“, Hamburg, 04.11.2019, S. 39

⁸ bulwiengesa AG, „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse – Erweiterung Edeka Meyer, Visselhöveder Straße 9, 29643 Neuenkirchen“, Hamburg, 04.11.2019, S. 39

wurde durch die bulwiengesa AG Stellung genommen und mit Blick auf die vorliegende Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse die Herleitung der im Gutachten, insbesondere für die Stadt Visselhövede relevanten Grundlagen dargelegt. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die Zweifel der Stadt Visselhövede sowohl an der von bulwiengesa in Ansatz gebrachten Kaufkraftbindung in der Einzugsgebietszone 2 (mit einem Teilbereich von Visselhövede) als auch an der berechneten Umsatzherkunft des Edeka-Planvorhabens unbegründet sind.

Der Landkreis Heidekreis hat zudem in einer landesplanerischen Stellungnahme festgestellt, dass das Planvorhaben im Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben des LROP 2017 steht.

Fazit

Durch die gutachterliche Beurteilung wird dargestellt, dass das Planvorhaben bzgl. des Konzentrationsgebots, Integrationsgebots, Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots den raumplanerischen Belangen nicht entgegensteht und die Planung als verträglich anzusehen ist.

Durch die Sicherung und Entwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandortes kann in der angestrebten Größe auch zukünftig ein wesentlicher Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen täglichen Bedarfs geleistet werden. Hierdurch kann eine relevante Zunahme des Individualverkehrs in Folge der Beanspruchung von außerhalb des Wohnstandortes gelegenen Einzelhandelsbetrieben vermieden werden. Der Wohnstandort Neuenkirchen kann auch zukünftig als Wohn- und Lebensmittelpunkt im ländlich geprägten Raum die an ihn gerichteten Versorgungsfunktionen erfüllen und bleibt für die zu versorgende Bevölkerung als Lebensmittelpunkt attraktiv.

3.2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Die von der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Westpreußenstraße“ betroffenen Grundstücksflächen befinden sich im zentralen Siedlungszusammenhang des Kernorts Neuenkirchen. Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 8 trifft auf der Grundlage seiner bisherigen 3. Änderung und 1. Erweiterung für den räumlichen Geltungsbereich die nachfolgenden Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (SO),
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,25
- Gebäudehöhe: max. 78,50 m ü NN
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Baugrenzen: Abstände von 3 bis 4 m zu den östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen, Bautiefen von 30 bzw. 40 m
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Rahmeneingrünung im Norden, Westen und Süden
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur Visselhöveder Straße (L 171) und Lindenstraße
- Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“
- Maßnahmen zum Immissionsschutz (Einhausung, Lärmschutzwand)

Darüber hinaus sind örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Dachflächen und Außenwände der Hauptbaukörper Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8, einschl. dessen rechtsverbindlicher Änderungen. Wegen der aus der Sicht der Ortsbildpflege

besonders sensiblen Situation wurden seitens der Gemeinde an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen gestellt.

Die zeichnerischen Festsetzungen sind dem nachfolgend abgebildeten Auszug aus der rechtsverbindlichen 3. Änderung und 1. Erweiterung des B-Planes Nr. 8 zu entnehmen.

Abb.: Auszug aus der rechtsverbindlichen 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Westpreußenstraße“



Die im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen wurden zwischenzeitlich auf der Grundlage des o.b. rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 vollständig einer Bebauung mit einem Einzelhandelsbetrieb einschl. zugehöriger Stellplatzflächen zugeführt. Die festgesetzte Rahmeneingrünung ist überwiegend realisiert.

Einbindung in die Umgebung

Der Kernort Neuenkirchen liegt als Grundzentrum im Nordwesten des Landkreises Heidekreis zwischen den Mittelzentren Soltau und Rotenburg/Wümmen. Über die Bundesstraße B 71 besteht zu beiden Mittelzentren eine gute verkehrliche Verbindung. Das Ortszentrum liegt unmittelbar an der Landesstraße L 171 (Visselhöveder Straße/Hauptstraße). Nach Norden hin ist der Ortsteil Delmsen an den Hauptort angebunden. Im Ortskern sind entlang der Hauptstraße und Visselhöveder Straße sowie der Soltauer und Frielingener Straße die grundzentralen Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen (Einzelhandelsbetriebe, Rathaus, Banken, Handwerks- und Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gastronomie) angesiedelt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Kernbereiches Neuenkirchen verkehrsgünstig an der Landesstraße L 171 (Visselhöveder Straße). Diese mündet ca. 600 m östlich des Plangebietes in die Bundesstraße B 71. Durch die gute verkehrliche Anbindung des Plangebietes wird das gesamte Gemeindegebiet erschlossen und an den Versorgungskern Neuenkirchen angebunden. Damit ist auch eine gute Anbindung des Standortortes an den ortszentralen Versorgungsbereich der Gemeinde gegeben.

Abgesehen von dem nördlich und nordöstlich angrenzenden Ortszentrum ist das Plangebiet in seinen angrenzenden Bereichen von Wohnbebauung umgeben.

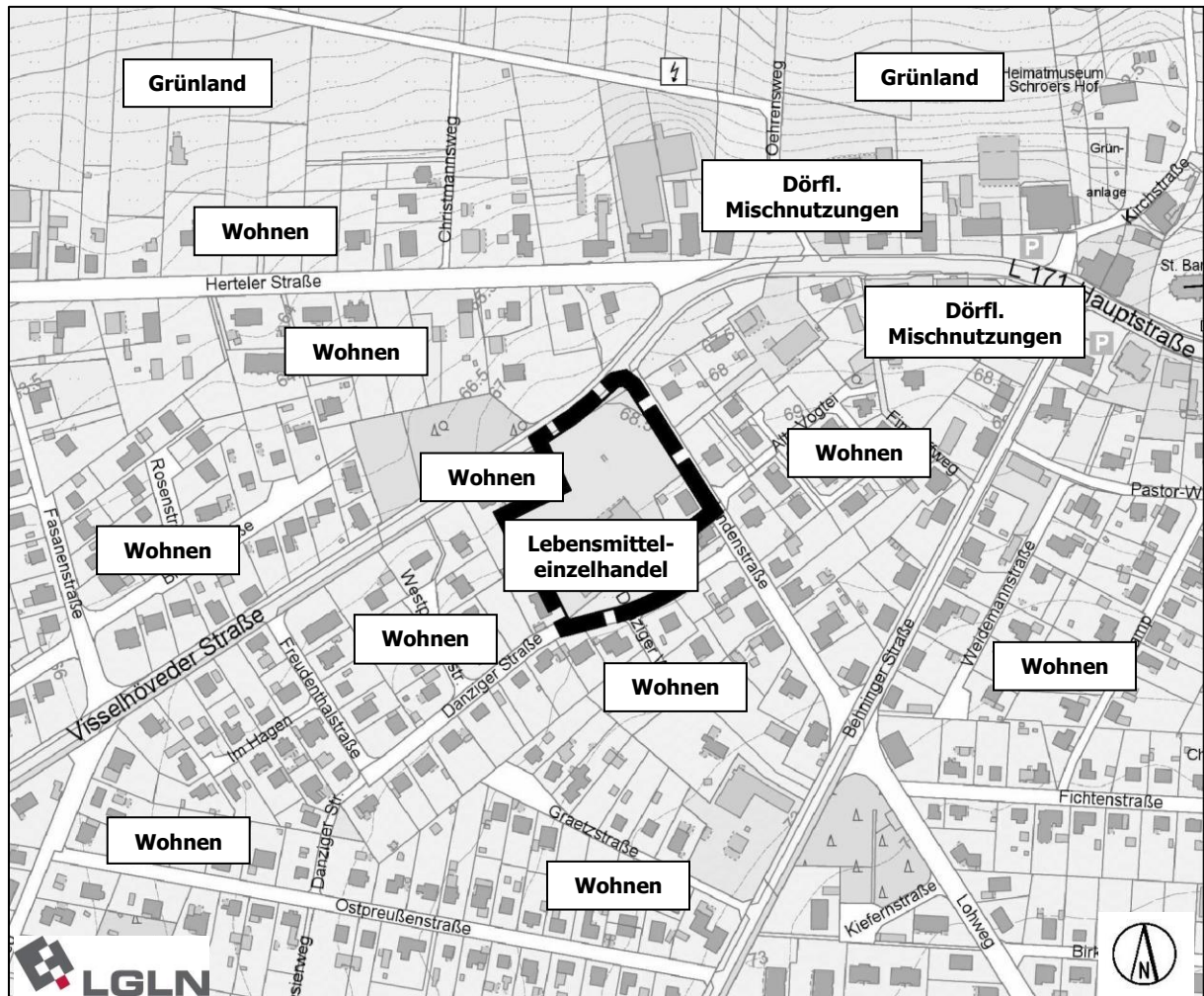
Innerhalb des Plangebietes befindet sich der bereits auf der Grundlage der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Westpreußenstraße“ realisierte Lebensmittelvollsortimenter mit den zugehörigen, zur Visselhöveder Straße ausgerichteten Stellplatzflächen. Ein- und Ausfahrten bestehen sowohl zur Visselhöveder Straße als auch zur Lindenstraße. Eine fußläufige Anbindung ausgehend von der Danziger Straße im Süden verläuft westlich des Marktes. Auf der Westseite des Gebäudes erfolgt ebenfalls die Warenanlieferung. Randlich sind straßenbegleitend Heckenstrukturen sowie Grünflächen angelegt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wurde zu den angrenzenden Wohngrundstücken eine begrünte Lärmschutzwand errichtet.

Im Osten des Plangebietes, östlich des Marktes befindet sich ein Wohnhaus mit zugehörigem Hausgarten, dessen Nutzung jedoch aufgegeben und das Gebäude zu Gunsten der Erweiterung des Marktstandortes abgerissen werden soll.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 8 als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt ist. Eine entsprechende Nutzung wurde in der Vergangenheit jedoch nicht realisiert, sodass sich die Fläche derzeit als mit Einzelbäumen bestandene Grünfläche darstellt.

Die Lage des Plangebietes und die umgebenden Nutzungsstrukturen gehen aus der nachfolgenden Darstellung hervor.

Abb.: Räumliche Lage und Nutzungsstrukturen im Plangebietsumfeld, Kartengrundlage AK 5, M 1:5.000 i.O., © 2020 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



Aus der o.a. Darstellung ist zu entnehmen, dass der bestehende Einzelhandelsstandort des hier in Rede stehenden Änderungsgebietes als Standort mit hoher Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung beurteilt wird und der Sicherung des Nahversorgungsstandortes ein besonderes Gewicht zukommt.

4 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO unverändert ein Sondergebiet (SO-Gebiet) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung dient dabei der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung des im Gebiet bereits ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes und dessen Erweiterung.

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet (SO)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ ist ein Verbrauchermarkt (Lebensmittelmarkt) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.950 m² sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Verbrauchermarkt zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes wurde die zulässige Verkaufsfläche bislang auf insgesamt 1.300 m² begrenzt. Bereits im Rahmen der Aufstellung der rechtsverbindlichen 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Westpreußenstraße“ wurde dargelegt, dass sich der Rat der Gemeinde Neuenkirchen die Entscheidung über die Größe der durch eine Erweiterung hinzukommenden Verkaufsflächen und Festsetzungen über die damit verbundenen Sortimente vorbehält. Aussagen darüber sollten erst zu einem späteren Zeitpunkt in Form einer ggf. erforderlichen Änderung des B-Planes gemacht werden, wenn weitere städtebauliche Entwicklungsaspekte im Gemeindegebiet in Bezug auf die Versorgungsstruktur Neuenkirchens bekannt sind. Eine mögliche Erweiterung der Verkaufsflächen wurde seinerzeit jedoch im Hinblick auf die zukünftige Stellung der damit verbundenen baulichen Anlagen durch Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen bereits berücksichtigt.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt nunmehr die seinerzeit bereits in Erwägung gezogene Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes und damit verbunden eine Erhöhung der Verkaufsflächen auf nunmehr max. 1.950 m².

Um sicherzustellen, dass mit dieser Bebauungsplanänderung keine raumbedeutsamen Auswirkungen, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich Neuenkirchens aber auch der zentralen Versorgungsbereiche in den umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind, wurde von der Bulwiengesa AG eine „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse – Erweiterung Edeka Meyer, Visselhöveder Straße 9, 29643 Neuenkirchen“ (Hamburg, 04.11.2019) durchgeführt, so dass eine widerspruchsfreie Vereinbarkeit des hier planungsrechtlich vorbereiteten Vorhabens mit den bisherigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Neuenkirchen ableitbar ist. Auf die in Kap. 3.2.2 dargelegten Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens wird hingewiesen.

An dem vorliegenden Standort an der Visselhöveder Straße soll zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches keine andere und hinsichtlich der Sortimentsbreite weitergehende Form des Einzelhandels mit über die Grundversorgung hinausgehendem Sortiment zugelassen werden. Die Begrenzung der Verkaufsfläche resultiert aus dem von der Bulwiengesa AG ausgearbeiteten o.g. Verträglichkeitsgutachten und ist zur hinreichenden Berücksichtigung der gemäß LROP bei großflächigen Einzelhandelsprojekten einzuhaltenden raumordnerischen Gebote erforderlich.

Neben der Nutzung Verbrauchermarkt sind im Sondergebiet auch weiterhin unverändert Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Verbrauchermarkt zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

- *Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO und Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO*

Die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen wirkt sich nicht auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 bereits festgesetzten Maße der baulichen Nutzung aus. Innerhalb des

SO-Gebietes wird daher unverändert eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 festgesetzt. Lediglich die bislang festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,25 wird auf 0,4 erhöht, um die Anforderungen der parallel zur Bebauungsplanung ausgearbeiteten, konkreten Vorhabenplanung für die Realisierung der Hochbauten ausreichend berücksichtigen zu können. Aufgrund der bereits im Entwurf vorliegenden Hochbauplanung zur Erweiterung des Marktes ist die bisher festgesetzte GFZ von 0,25 nicht mehr ausreichend, da diese absehbar durch die zu erwartende Grundfläche des Gebäudes, die in diesem Fall gleichzeitig auch die Geschossfläche darstellt, überschritten wird.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten) bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden, um den für die geplante Einzelhandelsnutzung erforderlichen Stellplatzbedarf sicherstellen zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen neben der gem. NBauO erforderlichen Anzahl der Stellplätze auch die darüber hinausgehenden und für die Ordnung des ruhenden Verkehrs im SO-Gebiet zu Spitzenzeiten erforderlichen Stellplätze zulässig sind.

Diese Regelung ergibt sich bereits aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8, sodass sich hierdurch gegenüber dem gegenwärtig bereits zulässigen Grad der Versiegelung, mit Ausnahme der Flächen der in das SO-Gebiet einbezogenen Grünfläche, keine nachträglichen Veränderungen i.S. einer zusätzlichen Versiegelung ergeben. Die mit dieser Flächenversiegelung verbundenen Anforderungen an die Rückhaltung des Oberflächenwassers und an die Eingriffs-Ausgleichs-Berechnung werden entsprechend berücksichtigt.

§ 3 Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des SO-Gebietes kann bei Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden.

- *Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO*

Um die neu entstehenden Baukörper (Erweiterung des Marktes) auch hinsichtlich der Höhenentwicklung in das vorhandene Ortsbild einfügen zu können, wird die max. Höhe der baulichen Anlagen entsprechend der bereits bislang festgesetzten Gebäudehöhe unverändert auf 78,50 m ü. NHN (11,50 m) begrenzt. Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlage soll ein Beitrag zur Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen in das bestehende städtebauliche Umfeld geleistet werden.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird innerhalb des SO-Gebietes auf 78,5 m über NHN begrenzt. Bezugspunkt im Sinne dieser Satzung ist die im Bebauungsplan gekennzeichnete Höhe über NHN.

Die Höhenentwicklung berücksichtigt eine attraktive bauliche Ausformung des Marktes mit seinen baulichen Anlagen und Stellplätzen und gewährleistet eine angemessene städtebauliche Integration des Vorhabens in den Siedlungszusammenhang. Diese Höhenentwicklung stellt keine städtebaulich störende Dominanz dar.

Mit der Begrenzung der Gebäudehöhe wird eine Höhenentwicklung des Marktes in Anlehnung an das bestehende Siedlungsgefüge sichergestellt. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht ableitbar, da sich die Gebäudehöhe an der Höhenentwicklung der

benachbarten Siedlungsbereiche orientiert und gegenüber der bereits zulässigen Gebäudehöhe im SO-Gebiet nicht verändert.

4.1.3 Bauweise

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 unverändert eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

§ 4 Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

In dem SO-Gebiet gilt eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

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 aufweist und auch unter Berücksichtigung der baulichen Erweiterung 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 Baugrenzen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt.

Die Anordnung der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen ist ebenfalls aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 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, da die Lärmquelle Parkplatz in wesentlichen Teilen von den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen ferngehalten werden kann.

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 sowie der Haupterschließungsstraße für den Kundenverkehr diese oder eine ähnliche Organisation der mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes allgemein verbundenen Standortanforderungen bedingt. Aus diesen Rahmenbedingungen resultiert die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Stellplätze.

Die überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken sich auf den südlichen Bereich des Plangebietes, so dass von der Visselhöveder Straße (L 171) 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 Ein- und Ausfahrten sowie des Eingangsbereiches möglich ist. Eine schnelle und eindeutige Orientierung trägt auch bei Berücksichtigung der festgesetzten Ein- und Ausfahrten zu einer verkehrssicheren Erschließung des Standortes bei, so dass in der Visselhöveder Straße (L 171) und Lindenstraße die Anforderungen an die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs berücksichtigt werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen Tiefen von 41 m auf und halten im Osten und Süden einen Abstand von 3 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen ein. Im Westen wird die Baugrenze bis auf einen Abstand von 6,5 m an die Grundstücksgrenze herangeführt.

4.2 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 "Westpreußenstraße", einschl. dessen 1. bis 3. Änderung, getroffenen örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert rechtsverbindlich. Lediglich die unter § 2 getroffene örtliche Bauvorschrift zur Dachgestaltung wird um eine Ausnahme für Dächer von Anlieferungen, Lagerflächen, Eingangs- und Außensitzbereichen ergänzt. Diese Bauteile weisen bezogen auf Einzelhandelsstandorte konstruktionsbedingt in der Regel Flachdächer bzw. Dachneigungen von weniger als 20° auf, sodass mit dieser Ausnahmeregelung den absehbaren Anforderungen an die bauliche Gestaltung Rechnung getragen werden kann.

4.3 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird von der Visselhöveder Straße (L 171) im Norden, der Lindenstraße im Osten und über die Danziger Straße im Süden erschlossen. Über diese wird das Plangebiet neben dem örtlichen Straßennetz auch mit dem überörtlichen Verkehrsnetz verbunden. Gleichzeitig sind über diese Straßen die östlich und südlich anschließenden Wohngebiete des Siedlungsbereiches Neuenkirchen an das Plangebiet angebunden. Über die Visselhöveder Straße und Lindenstraße sind auch die weiteren Siedlungsbereiche und Ortsteile angebunden.

Weitergehende Festsetzungen zur gesicherten Erschließung sind nicht erforderlich.

Die Erschließung erfolgt sowohl für die Kundenverkehre als auch für die Anlieferung von der Visselhöveder Straße aus. Ergänzend ist eine Kundenzufahrt von der Lindenstraße aus vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrten sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Um ein ungeordnetes Einfahren auf die Visselhöveder Straße und Lindenstraße auszuschließen, werden im Bereich der vorgesehenen Stellplatzflächen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

In den angrenzenden Straßen werden auch keine baulichen oder verkehrstechnischen Maßnahmen zur Sicherung der Verkehrsqualität sowohl im Kfz-Verkehr als auch im Fußgängerverkehr erforderlich, da der Umfang der Erweiterung nur kleinflächig ist. Die Straßen sind zur Aufnahme des aufkommenden Verkehrs weiterhin ausreichend dimensioniert und leistungsfähig. Maßnahmen im Sinne von Straßenumbauten sind daher mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht verbunden. Durch die Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, in dem die Leistungsfähigkeit der jeweiligen Ein- und Ausfahrtsbereiche des Marktes in die Visselhöveder Straße und Lindenstraße sowie der Einmündungsbereich Lindenstraße/Visselhöveder Straße auf ihre Leistungsfähigkeit überprüft wurde. Das Gutachten zeigt auf, dass *„alle erschließungsrelevanten Knotenpunkte in der Lage sind, die Verkehre des Prognose-Planfalls 2030 mit einer sehr guten Qualitätsstufe "QSV A" des Verkehrsablaufes langfristig leistungsfähig abzuwickeln. Es bestehen darüber hinaus deutliche Kapazitätsreserven.“*⁹ Im Ergebnis kommt das Verkehrsgutachten zusammenfassend zu folgendem Schluss:

„Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich einer verträglichen Erschließung der geplanten Markterweiterung auf dem Grundstück Visselhöveder Straße Nr. 9 an das bestehende Streckennetz der Gemeinde Neuenkirchen. Die erschließungsrelevanten

⁹ Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, „Gemeinde Neuenkirchen – Erweiterung des bestehenden Vollsortimenters auf dem Grundstück Visselhöveder Straße 9 – Verkehrsgutachten“, Neumünster, 20.08.2020, S. 20

Knotenpunkte sind auch weiterhin in einem leistungsfähigen Zustand und es kommt zu keiner Überstauung angrenzender Knotenpunkte.

Ergänzender Hinweis:

Aufgrund der Eindeutigkeit der Ergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass verkehrliche Datengrundlagen ohne potentiellen Einfluss durch Covid 19 bedingte Einschränkungen zu identischen Empfehlungen geführt hätten. Eine zusätzliche Begutachtung zu späterer Zeit wird aus verkehrsplanerischer Sicht daher als nicht erforderlich betrachtet.¹⁰

Hinweis:

Seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zu dem darauf hingewiesen, dass unabhängig vom o.b. Ergebnis des Verkehrsgutachtens auf Grund der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der L 171 ein verkehrsgerechter Ausbau der v.g. Knotenpunkte im Zuge der L 171 nachzuweisen ist. Hierzu ist der hiesigen Straßenbauverwaltung ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes vorzulegen. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug im Begegnungsverkehr nachzuweisen, ein Überfahren unbefestigter Flächen sowie der Mittelmarkierung ist auszuschließen.

Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden.

Falls durch das Ergebnis der Schleppkurvennachweise bauliche Maßnahmen im Zuge der Landesstraße erforderlich werden, z. B. ein Um- oder Ausbau der Knotenpunktbereiche im Zuge der L 171, wird die Beauftragung eines Sicherheitsaudits durch die Gemeinde sowie ggf. der Abschluss einer vom GB Verden aufgestellten Vereinbarung erforderlich. Sämtliche Kosten für Planung, Bauausführung, ggf. Grunderwerb, Unterhaltung, Betrieb etc. gehen in voller Höhe zu Lasten der Gemeinde.

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Sondergebietes sind entsprechende Stellplatzflächen festgesetzt. Diese Flächen dienen der Sicherung der gem. NBauO 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 für den im Sondergebiet (SO) geplanten, großflächigen Einzelhandelsbetrieb als notwendige und sonstige, über die Anforderungen der NBauO hinausgehende Stellplätze, nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Auf der südlich des Bestandsgebäudes bislang als Grünfläche angelegten Fläche sollen zukünftig weitere Stellplatzflächen vorgesehen werden. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan. Die bislang für die Fläche festgesetzte Grünfläche „Spielplatz“ wird zu Gunsten der Erweiterung des Sondergebietes und der Festsetzung von Flächen für Stellplätze zurückgenommen.

Die bislang im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten mit Gehrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belastenden Flächen, die die direkte fußläufige Erreichbarkeit des Marktes von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sicherstellen und eine zusätzliche Vermeidung potenzieller Gefahrenpunkte im Bereich der Ein- und Ausfahrten darstellen, werden unverändert in die Bebauungsplanänderung übernommen.

¹⁰ Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, „Gemeinde Neuenkirchen – Erweiterung des bestehenden Vollsortimenters auf dem Grundstück Visselhöveder Straße 9 – Verkehrsgutachten“, Neumünster, 20.08.2020, S. 21

Im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecksflächen sind zudem jegliche sichtbehindernden Einrichtungen einschl. Bewuchs in mehr als 0,80 m Höhe über den angrenzenden Fahrbahnrandern nicht zulässig.

4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft

4.4.1 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, Fläche, 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, soweit dies für die Planentscheidung relevant ist.

In Teil II „Umweltbericht“ ist eine ausführliche Darstellung, insbesondere der Situation des Bestandes, enthalten.

4.4.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

An dieser Stelle werden nur die für die Planentscheidung wichtigsten fachplanerischen und fachgesetzlichen Vorgaben aufgeführt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass in Teil II Umweltbericht alle relevanten fachgesetzlichen und fachplanerischen Vorgaben ausführlich dargelegt werden.

Landschaftsrahmenplan

Der aus dem Jahre 2013 stammende Landschaftsrahmenplan stellt in einem übergeordneten Maßstab Informationen für den Planbereich dar.

Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet stellt der LRP in Bezug auf Arten und Biotope und das Landschaftsbild nur geringe und sehr geringe Wertigkeiten dar. Bezüglich der Böden und Stoffretention sind für das Plangebiet keine Angaben vorhanden. Ebenso sind keine hervorzuhebenden Darstellungen zu Zielkonzept, Zieltypen und Schutzgebieten vorhanden.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Neuenkirchen liegt kein aktueller Landschaftsplan vor.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. §§ 44 und 45 BNatSchG

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können. Durch die Änderung der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung innerhalb des Siedlungszusammenhanges gehen nur geringfügig bisher unversiegelte Flächen verloren. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Baufeldräumung kann davon ausgegangen werden, dass keine geschützten Tierarten von der Planung betroffen sind, zumal wesentliche im Plangebiet vorhandene Vegetationsbestände (Heckenpflanzung südlich des Marktes, Erhalt und Ergänzung vorhandener Vegetation im nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Planbereich, Erhalt von Einzelbäumen entlang der Danziger Straße) erhalten bleiben.

Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Die Vorgaben gelten entsprechend beim Abriss von Altgebäuden, sofern dort ein Besatz durch brütende Vögel oder eine Quartiernutzung durch Fledermäuse durch eine Fachperson nicht verneint werden kann. In Abstimmung mit der UNB sind dann ggf. zusätzliche Maßnahmen (Ersatznisthilfen, -quartiere) zu bestimmen.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen und einer Berücksichtigung artspezifischer Anforderungen bei der Konzeption von Kompensationsmaßnahmen vermieden werden.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Lüneburger Heide (NP NDS 00001). Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang sind keine weiteren Schutzgebiete oder wertvolle Bereiche vorhanden. Beeinträchtigungen des im nördlichen Verlauf vorhandenen Landschaftsschutzgebietes (LSG HK 00034 „Hahnenbachtal“) sind durch die Planung nicht abzuleiten, da diese sich auf überwiegend bereits versiegelte und siedlungsstrukturell beeinträchtigte Flächen bezieht.

4.4.3 Kurzdarstellung des Bestandes

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehende Einzelhandelsnutzung geprägt. Auf den Flächen des Plangebietes sind die Gebäude des bestehenden EDEKA-Marktes und im östlichen Bereich eines Wohnhauses vorhanden. Die angrenzenden Wohnnutzungen sind dementsprechend durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet. Zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Gesamtbetrieb (Verbrauchermarkt zzgl. Getränkemarkt) im Bereich der benachbarten, schutzwürdigen Bauflächen wurde durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen, eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Nach den Ergebnissen der durchgeführten schalltechnischen Berechnungen ist festzustellen, dass durch die Nutzung der betrachteten Einzelhandelsnutzungen sowie unter Berücksichtigung der im Gutachten dargestellten und im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Nachbarbauflächen eingehalten bzw. unterschritten werden. Das Plangebiet wird aktuell nicht zu Erholungszwecken genutzt. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ergibt sich ein geringer Spielraum für mögliche Änderungen bzgl. des Wohnumfeldes und der Immissionen aus der vorhandenen Einzelhandelsnutzung. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist jedoch nicht zu erwarten. Die Erholungsfunktion wird durch den Bebauungsplan nicht weitergehend eingeschränkt.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 8 bezieht sich auf eine rd. 1,1 ha große und als Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ festgesetzte Fläche. Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich von Neuenkirchen, südlich der Visselhöveder Straße und westlich der Lindenstraße. Im westlichen, südlichen und östlichen Verlauf grenzen

Siedlungsflächen mit Hausgärten an. Im nördlichen Verlauf sind bisher unversiegelte Grünflächen mit größeren Gehölzbeständen vorhanden.

Das Plangebiet ist bereits durch großflächige Versiegelungen durch den vorhandenen Einzelhandelsmarkt und die zugehörigen Nebenanlagen (Zufahrten und Stellplätze) geprägt. Der nordwestliche Planbereich ist durch Freiflächen mit Vegetationsstrukturen gekennzeichnet. Im westlichen Bereich ist eine begrünte Lärmschutzwand vorhanden. Südlich des Marktgebäudes befindet sich eine Strauchhecke sowie innerhalb der Grünfläche 7 Einzelbäume. Die Strauchhecke sowie 4 Einzelbäume und die v.g. Hecken im westlichen und nördlichen Planbereich werden im Rahmen der 4. Änderung zur Erhaltung festgesetzt. Eine Versiegelung der Grünfläche sowie die Überbauung des Hausgartenbereiches östlich des bestehenden Marktgebäudes werden zugelassen.

Für vorhandene Tierarten ist von einem Ausweichen auf angrenzende Hausgartenflächen sowie die im nördlichen Verlauf befindlichen Freiflächen mit Gehölzbeständen auszugehen. Angesichts der bereits weithin durch Siedlungsflächen geprägten Umgebung des Plangebiets und unter Berücksichtigung der durch die bestehende Nutzung bedingten Störeffekte kann davon ausgegangen werden, dass durch die Erweiterung des EDEKA-Marktes und Ergänzung weiterer Stellplätze unter Beseitigung der vorhandenen Bebauung nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut Boden und Fläche

Die Böden des Plangebietes werden der Bodenlandschaft (BL) fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen zugeordnet. Als Bodentyp wird für den Planbereich mittlere Podsol-Braunerde angezeigt (BK 50). Auf den unversiegelten Böden wird die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) als gering angegeben.

Die Fläche des Plangebietes ist bereits durch die derzeitige Nutzung größtenteils versiegelt. Der Versiegelungsgrad wird gem. Kartenserver NIBIS (2020) für den Planbereich mit 36 % bis zu 100 % angegeben. Die Erweiterung des Marktgebäudes erfolgt auf bereits durch ein Wohngebäude beanspruchten Flächen. Lediglich im südlichen Planbereich wird eine bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzte Fläche in Anspruch genommen und zukünftig als Stellplatzbereich versiegelt. Es werden keine weiteren Flächen im bisher unbeplanten Außenbereich beansprucht.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet wird dem Grundwasserkörper Wümme Lockergestein links zugeordnet. Es handelt sich um einen Porengrundwasserleiter. Die hydrogeologische Einheit ist „Dünen und Flugsande“, der hydrogeologische Teilraum „Lüneburger Heide West“.

Die Grundwasserneubildungsrate variiert gem. mGROWA 2018 (1981-2010) zwischen 250 – 300 mm/a (Stufe 6) im nördlichen Planbereich und 150 – 200 mm/a (Stufe 4) im südlichen und östlichen Planbereich.

Durch die im Bereich versiegelter Flächen verlorene Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss in die Vorflut einstellt. Daher ist das anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Wasser auf den Flächen zurückzuhalten und nur gedrosselt an den in den angrenzenden Straßen verlaufenden Regenwasserkanal abzugeben.

Mit dem geplanten Vorhaben werden keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser oder in die angeschlossene Vorflut verbunden sein.

Insgesamt ist mit einer geringfügigen Zunahme des Oberflächenabflusses und hierdurch mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes zu rechnen.

Schutzgut Klima/Luft

Im Planbereich beträgt die Jahresdurchschnittstemperatur 8,5°C. Der Niederschlag beträgt 779 mm/a. Die Verdunstungsrate liegt bei 542 mm/a und die klimatische Wasserbilanz beläuft sich auf 236 mm/a.

Der Siedlungsbereich von Neuenkirchen ist aufgrund des hohen Grünanteils durch ein unbelastetes, ausgeglichenes Ortsklima gekennzeichnet. Das Plangebiet stellt aufgrund der teilweise sehr hohen Versiegelungsrate keinen klimatischen Ausgleichsraum dar. Lufthygienisch ist es unwesentlich aus dem Verkehr auf den angrenzenden Straßen belastet. Die durch den Ort führende Visselhöveder Straße (L 171) stellt eine größere Belastung für die Schutzgüter Klima/Luft dar.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt in der Naturräumlichen Region 5 „Lüneburger Heide und Wendland“ und der Unterregion 5.1 „Lüneburger Heide“. Es erstreckt sich auf Flächen im zentralen Siedlungsbereich der Ortschaft Neuenkirchen. Die als gering einzustufende Veränderung der Bebauung wird als nicht bedeutend für das Landschaftsbild angesehen, da sich die gestalterische Ausformung der hinzutretenden baulichen Anlagen in diesem Bereich gegenüber dem bisherigen Bestand nicht erheblich verändern wird. Daher ist grundsätzlich nicht mit Auswirkungen auf die umgebende Landschaft, jedoch mit Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen.

Durch eine zu erhaltene und zu ergänzende Eingrünung im nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Bereich, den Erhalt einer Heckenpflanzung sowie der 4 Straßenbäume südlich des Marktgebäudes und eine an die Umgebung angepasste geplante Ergänzung des Lebensmittelnahversorgers stellt diese für das Ortsbild keine über das mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits verbundene Risiko hinausgehende Beeinträchtigung dar.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente sind im Plangebiet und im Wirkungsbereich nicht vorhanden. Sonstige Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Es ist daher nicht mit Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern durch die Planung zu rechnen.

4.4.4 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

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 der im Plangebiet vorhandene Einzelhandelsmarkt durch bauliche Ergänzungen erweitert wird, wofür ein im östlichen Planbereich bestehendes Wohngebäude sowie eine sich südlich anschließende Fläche, die bisher als Spielplatz ausgewiesen ist, überplant werden.

Angesichts der bereits überwiegend als Einzelhandelsstandort genutzten Flächen und der damit geprägten Umgebung des Plangebiets sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Straßen, Wege und sonstigen Versiegelungen (Stellflächen) sind keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

4.4.5 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe

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

Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser: Begrenzung der Bodenversiegelung

Über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ, hier: 0,4 mit zulässiger Überschreitung bis zu max. 0,8) soll die im Plangebiet mögliche Versiegelung auf ein für dieses Sondergebiet notwendiges Maß begrenzt werden. Hiermit sollen Beeinträchtigungen von Boden und Grundwasserhaushalt vermindert werden. Auf den nicht versiegelten Flächen können die Bodenfunktionen und die natürliche Sickerrate weitgehend erhalten werden. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung sind jedoch – wie bisher – erhebliche Flächenversiegelungen zu erwarten (Erweiterung bauliche Anlagen, Stellplätze).

Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft (Ortsbild) und Wasser: Rahmeneingrünung, Anpflanzung und Erhaltung vorhandener Vegetationsbestände

Über die Festsetzung einer Rahmeneingrünung am östlichen Plangebietsrand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB soll der Übergang zu den umgebenden Siedlungsflächen harmonisch gestaltet und gleichzeitig ein Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen werden.

Innerhalb der festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind die vorhandenen Strauchhecken bzw. Schnitthecken zu ergänzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Strauchhecken bzw. Schnitthecken dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter, im Naturraum heimischer Bäume und Sträucher zu ersetzen. Innerhalb der Fläche ist die Anlegung einer max. 2 m breiten Zuwegung zulässig.

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume (Linden) sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

Auf die Festsetzung entsprechender Maßnahmen zur Eingrünung östlich der Erweiterungsfläche des Marktes soll jedoch zu Gunsten der noch nicht abschließend festgelegten Lage und Dimensionierung der erforderlichen Entwässerungseinrichtungen (Mulden-Rigolen-Elemente) in diesem Bereich verzichtet werden.

Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen:
Durchgrünung der Stellplatzflächen

Im SO-Gebiet sind Stellplatzanlagen für PKW mit Bäumen und Pflanzflächen zu gliedern. Je angefangene 10 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. Die Fläche ist mit Sträuchern oder mit einer Raseneinsaat zu begrünen. Sie ist durch geeignete Maßnahmen nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume an gleicher Stelle zu ersetzen.

Die Anpflanzungen sind nach Fertigstellung des Vorhabens bzw. spätestens zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn durchzuführen.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser: Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung

Das im SO-Gebiet anfallende Oberflächenwasser ist in Versickerungsmulden mit darunter liegenden Rigolen zwischen zu speichern und anschließend über Drainagerohre gedrosselt an das Regenwasserkanalnetz abzugeben. Für die erforderlichen Muldenabmessungen ist ein 5-jähriges Regenereignis zu berücksichtigen. Durch die Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH wurde ein Entwässerungskonzept für die geplante Markterweiterung erstellt. Für die Planung wird das bestehende System beibehalten. Die Mulden-Rigolen-Elemente werden vergrößert bzw. es werden zusätzliche Elemente geschaffen.

Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind auf den nicht überbaubaren Flächen, den überbaubaren Flächen, Flächen für Stellplätze und den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

Die Flächen der festgesetzten Entwässerungseinrichtungen sind von Anpflanzung freizuhalten. Eine Bepflanzung ist nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Heidekreis zulässig. Im Übrigen sind die Entwässerungseinrichtungen landschaftsgerecht einzusäen.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft:
Berücksichtigung der ortstypischen Bauformen

Über die Eingliederung des Baugebietes in die Ortslage durch die Anpassung der zukünftigen baulichen Strukturen an die für die Umgebung des Plangebietes vorhandenen baulichen Höhen können Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden werden.

Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen

Die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zum Ausgleich der im Plangebiet bewirkten Eingriffe (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) werden im westlichen Plangebiet kleinflächig ergänzt und in den übrigen Flächen nahezu unverändert übernommen, sodass die Funktion der internen Ausgleichsmaßnahme auch weiterhin bestehen bleibt. Die Fläche wird im Rahmen der 4. Änderung als Fläche zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt. Es wird auf die o.g. Ausführungen zu den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe verwiesen.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2013) ermittelt und gegenübergestellt. Als Eingriff wird die Überbauung der Fläche mit Gebäuden,

Stellflächen und Nebenanlagen sowie von dem Lebensmittelmarkt zugeordneten Pflanzflächen berücksichtigt.

Der zulässige Versiegelungsgrad im Sondergebiet (max. 80%) verändert sich gegenüber dem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits zulässigen Maß nicht. Die grünordnerischen und ausgleichsrelevanten Festsetzungen werden ebenfalls unverändert bzw. auf das Vorhaben angepasst in die 4. Änderung übernommen. Nach derzeitigem Stand ist über den Verlust von Einzelbäumen hinaus kein Eingriff in dem Sondergebiet zu erwarten. Lediglich im südlichen Planbereich wird die dem Sondergebiet hinzutretende bisher bestehende Grünfläche für eine Versiegelung vorbereitet. Hier erfolgt ein Eingriff durch die Versiegelung von Flächen und Entfernung von Vegetationsbeständen.

Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz:

Gesamtwert PLANUNG - Gesamtwert IST

5.316 - 5.813

= - 497 Werteinheiten

Nach Berücksichtigung der v.g. internen Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich ein Wertverlust von 497 Werteinheiten, der auf externen Flächen kompensiert werden muss.

Eine ausführliche Darlegung und Bilanzierung findet sich im Umweltbericht (Teil II der Begründung).

Externe Kompensation

Die externe Kompensation erfolgt auf Flächen der Naturschutzstiftung Heidekreis GmbH. Auf dem Flurstück 329/1, Flur 3 der Gemarkung Schwalingen erfolgt die Umwandlung eines Wirtschaftsweges zu einem Waldrand. Auf die weitergehenden Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

4.5 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 Nahbereich von schutzwürdigen Wohnnutzungen ist zur Beurteilung der im Rahmen der Neuordnung des hier geplanten Nahversorgungsstandortes zu erwartenden und auf die benachbarten Wohnsiedlungsbereiche im östlichen und südlichen Bereich einwirkenden *Gewerbelärmimmissionen* durch die Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen, ein schalltechnisches Gutachten¹¹ erarbeitet worden.

4.5.1 Schutzanspruch der Umgebung

In der unmittelbaren Nachbarschaft der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 befinden sich Nutzungsstrukturen, die hinsichtlich des Schutzanspruches als ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und Dorf- bzw. Mischgebiet gem. § 5 bzw. 6 BauNVO einzustufen sind.

Auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die bei Bauleitplanungen zu berücksichtigen ist, sind für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) (der letzte Nachtwert gilt für Gewerbelärm) als Orientierungswerte zu berücksichtigen. Für Dorf- und Mischgebiete gelten 60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts.

¹¹ Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Westpreußenstraße“ der Gemeinde Neuenkirchen“, Garbsen, 28.09.2020

Die beschriebenen Orientierungswerte können im Einzelfall geringfügig überschritten werden und stellen keine Grenzwerte dar.

Auf der Grundlage der TA Lärm sind entsprechend folgende Richtwerte einzuhalten, die bei der gutachterlichen Beurteilung berücksichtigt wurden:

in Mischgebieten (MI)

tags: 60 dB(A) (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)
nachts: 45 dB(A) (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)

in Allgemeinen Wohngebieten (WA)

tags: 55 dB(A) (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)
nachts: 40 dB(A) (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)

4.5.2 Lärmimmissionen

4.5.2.1 Gewerbelärm

Die Ansiedlung der in dem Sondergebiet (SO-Gebiet) geplanten Einzelhandelsnutzung kann in unmittelbarer Nachbarschaft aufgrund der damit typischerweise verbundenen gewerblich bedingten Emissionen (Anlieferung, Stellplatzverkehre, Lüfter etc.) zu erheblichen Immissionskonflikten führen. Um den Konflikt rechnerisch ermitteln zu können, wurde das o.g. schalltechnische Gutachten (2020) erarbeitet. Da es sich bei dem Planungsvorhaben um eine Erweiterung eines im Plangebiet bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes handelt, ist jedoch von einem geringen zusätzlichen Konfliktpotential auszugehen.

Die schalltechnische Untersuchung legt die Vergrößerung der Gewerbefläche einschl. hinzukommender Anlieferzone zugrunde. Die in der Nachbarschaft befindlichen Gebäude können durch die Änderung der Bebauung von zusätzlichen Schallpegeln betroffen sein.

Das vorhandene Marktgebäude soll in östliche Richtung erweitert werden. Im Bereich der Nordfassade der baulichen Erweiterung ist ein Außensitzbereich des Backshops mit 20 Sitzplätzen vorgesehen.

Für die hinzukommende Ladezone im Osten der Erweiterung wird vorausgesetzt, dass der Ladebereich über die gesamte Länge des Giebels eingehaust wird und mit einem Sektionaltor vollständig geschlossen werden kann. Bei den Berechnungen wurde ferner davon ausgegangen, dass das geplante Hallentor während des Ladebetriebs geschlossen gehalten wird. In diesem Fall kann ein nennenswerter Pegelbeitrag durch die hier auftretenden Ladegeräusche ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wurde die bestehende Ladezone des Verbrauchermarkts an der Westseite des Marktgebäudes sowie eine weitere Ladezone im Bereich des Backshops, am Eingang des Verbrauchermarkts berücksichtigt.

Die Kunden-Pkw-Parkplätze schließen sich im Norden bzw. Nordosten an den Markt. Darüber hinaus sind rd. 15 Parkplätze für Mitarbeiter-Pkw an der Südseite des Verbrauchermarkts vorgesehen, die Erschließung dieser Stellplätze ist über die Danziger Straße vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Marktes soll weiterhin über die vorhandenen Parkplatzzu- bzw. -ausfahrten von der Visselhöveder Straße bzw. der Lindenstraße (=> nur Pkw) erfolgen.

Ergebnisse

Nach den Ergebnissen der durchgeführten schalltechnischen Berechnungen ist festzustellen, dass durch die Nutzung der betrachteten Einzelhandelsnutzungen sowie unter Berücksichtigung der im Gutachten dargestellten und im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte am Tage (6.00 bis

22.00 Uhr) im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Nachbarbauflächen eingehalten bzw. unterschritten werden.

Im Hinblick auf evtl. auftretende Maximalpegel durch mögliche Lkw-Beschleunigungsvorgänge im Bereich der Ladezonen bzw. Türenschrägen im Bereich der Pkw-Stellplätze ist festzustellen, dass die jeweils maßgebenden Bezugspegel tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) im Bereich der betrachteten schutzwürdigen Bauflächen deutlich unterschritten werden.

Ein Lkw-Anlieferverkehr in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr (nachts) muss demgegenüber grundsätzlich ausgeschlossen werden, da zur Beurteilung des Maximalpegel-Kriteriums in der Nachtzeit ebenfalls die oben angegebenen Maximalpegel anzusetzen sind, die maßgebenden Bezugspegel "nachts" aber um 25 dB(A) unter dem "Tages-Richtwert" liegen.¹²

In Bezug auf die Zusatzbelastung „öffentliches Straßennetz“ ist festzustellen, dass durch den i.V. mit dem Betrieb der Märkte (Verbrauchermarkt + Getränkemarkt) entstehenden Erschließungsverkehr auf der Lindenstraße eine Erhöhung des Mittelungspegels tags um bis zu 3,0 dB(A) und damit „wesentliche Änderung“ i.S. einer Pegelerhöhung um 3 dB verursacht wird. Als Mittelungspegel für die dort vorhandene am stärksten betroffene schutzwürdige Nachbarbebauung errechnet sich eine Immissionsbelastung bis zu rd. 58 dB(A) am Tage. Damit wird der für Wohngebiete maßgebliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von tags: IGW = 59 dB(A) um rd. 1 dB unterschritten. Im Bereich der übrigen schutzwürdigen Nutzungen beträgt die Pegelerhöhung durch den Ziel- und Quellverkehr des Wohn- und Geschäftshauses bis zu 2 dB. Damit kann hier eine „wesentliche Änderung“ durch den Zusatzverkehr der Märkte ausgeschlossen werden. Darüber hinaus kann hier eine Vermischung des Erschließungsverkehrs mit dem vorhandenen Verkehr vorausgesetzt werden. Da die in Abschnitt 7.4 der TA Lärm genannten Voraussetzungen als Auslöser für Lärm mindernde Maßnahmen kumulativ zu sehen sind, ist eine weitergehende Prüfung nicht erforderlich.

Unabhängig hiervon kann nach den Ergebnissen der durchgeführten Berechnungen eine deutliche Unterschreitung der in verschiedenen verwaltungsjuristischen Entscheidungen für die „Möglichkeit einer gesundheitlichen Beeinträchtigung“ genannten Schwellenwerte für Wohngebiete, von 70 dB(A) am Tage in allen Aufpunkten vorausgesetzt werden.¹³

4.5.2.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der Bauleitplanung ist neben der Gewerbelärmentwicklung auch auf die durch die Planung bewirkte Verkehrslärmsituation einzugehen. Da es sich um die Neuordnung eines bereits bestehenden Einzelhandelsstandortes mit den entsprechenden Stellplatzflächen und Kundenverkehren handelt, wird durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes die sich ergebende Bestandsituation hinsichtlich der Verkehrsmengen aus dem Kundeverkehr nicht erheblich verändert, sodass durch die geplanten Nutzungen nicht von einer Erhöhung der Verkehrsgeräusche ausgegangen wird. Bezogen auf die Auswirkungen des Parkplatzverkehrs in Verbindung mit der Anlieferung wird auf die Ausführungen zum Gewerbelärm verwiesen.

Auf das Plangebiet selbst können Lärmimmissionen von den umgebenden Straßen einwirken. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der hier geplanten Nutzung führen werden, da das geplante Sondergebiet mit der darin geplanten gewerblichen Nutzung kein erhöhtes Schallschutzbedürfnis aufweist. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

¹² Vgl. Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Westpreußenstraße“ der Gemeinde Neuenkirchen“, Garbsen, 28.09.2020, S. 28f.

¹³ Vgl. Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Westpreußenstraße“ der Gemeinde Neuenkirchen“, Garbsen, 28.09.2020, S. 29f.

4.5.3 Geruchsmissionen

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

Staubmissionen werden durch die im Gebiet geplanten Nutzungen nicht in erheblich beeinträchtigender Weise hervorgerufen. Darüber hinaus wird im Rahmen der Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf die Einhaltung der TA-Luft geachtet bzw. darauf hingewirkt, dass die entsprechenden Anforderungen an die Luftreinhaltung vorhabenbedingt nachgewiesen werden. Weitere Ausführungen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes dazu nicht gemacht.

4.5.4 Lichtmissionen

Im Plangebiet sind Lichtmissionen zulässig, wenn von ihnen keine erheblichen Belästigungen ausgehen. Dies ergibt sich im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und Vorhabengenehmigung bzw. im Rahmen der Realisierung oder des Vollzugs des Bebauungsplanes durch Inbetriebnahme von Flächen und Gebäuden. Handlungsempfehlungen zur Vermeidung von erheblich belästigenden Lichtmissionen ergeben sich aus der Anwendung der TA Licht. Die konkrete Darlegung der Werbeanlagen am Gebäude erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Darin ist entsprechend darzulegen, dass von der jeweiligen Werbeanlage keine Beeinträchtigungen der umliegenden betriebsfremden (Wohn)Nutzungen ausgeht.

4.5.5 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung

Gemäß § 50 BImSchG sind bei 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. Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass ein unmittelbarer Nutzungskonflikt zwischen sonst konkurrierenden Nutzungen auf Basis der gegenwärtig vorliegenden Informationen nicht ableitbar ist, da das Plangebiet ausreichend Abstand zu den immissionssensiblen Nutzungen hält bzw. Immissionskonflikte durch die gewählte Gebäudestellung vermieden werden.

Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist der Plangeber gehalten, ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (Verkehrswege, Freizeitgebiete etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

Bei der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung (Einzelhandel) handelt es sich nicht um einen Betrieb, welcher der Störfallverordnung unterliegt.

„Für die Bauleitplanung gibt es den Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung- Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18). Werden die dort genannten Abstände ohne Detailkenntnisse unterschritten, ist von den Planungsbehörden ausgehend von der konkreten Lage und Beschaffenheit des Betriebsbereiches ein Abstand mit Detailkenntnissen für die weitere Beurteilung des Planungsvorhabens zu ermitteln. Bei der Bestimmung dieses sogenannten „angemessenen Abstands“ werden die getroffenen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verhinderung von Störfällen und zu deren Begrenzung berücksichtigt.“
[\(\[https://www.umwelt.niedersachsen.de/themen/technischer_umweltschutz/anlagensicherheit/beruecksichtigung-angemessener-abstaende-zwischen-betriebsbereichen-nach-der-stoerfall-verordnung-und-schutzwuerdiger-nutzung-121609.html\]\(https://www.umwelt.niedersachsen.de/themen/technischer_umweltschutz/anlagensicherheit/beruecksichtigung-angemessener-abstaende-zwischen-betriebsbereichen-nach-der-stoerfall-verordnung-und-schutzwuerdiger-nutzung-121609.html\)\)](https://www.umwelt.niedersachsen.de/themen/technischer_umweltschutz/anlagensicherheit/beruecksichtigung-angemessener-abstaende-zwischen-betriebsbereichen-nach-der-stoerfall-verordnung-und-schutzwuerdiger-nutzung-121609.html)

4.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen.

So wird die nördlich, westlich und östlich gelegene Pflanzfläche zum Erhalt und Ergänzung der bestehenden Vegetation festgesetzt. Ferner wird die südlich des Bestandsgebäudes vorhandene Gehölzstruktur zum Erhalt festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in die umgebenden landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen vermieden, sodass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO₂-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben. In diesem Zusammenhang werden Festsetzungen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen und zur weitergehenden Durchgrünung und Rahmeneingrünung Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich zugelassen. Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden nicht festgesetzt, sodass eine individuelle und energetische Ausrichtung der Baukörper möglich wird. Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage des aktuellen GebäudeEnergieGesetz (GEG) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher wird bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen auf eine ausreichende Kapazität geachtet.

Der 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 Klimaschutzzielen der Gemeinde Neuenkirchen Rechnung getragen.

4.7 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreis Heidekreis sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.8 Altlasten und Kampfmittel

Es befinden sich nach Kenntnis der Gemeinde Neuenkirchen keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet.

Kampfmittelfunde sind innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung nicht bekannt. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist ggf. durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, eine Auswertung der vorhandenen Luftbilder durchzuführen, um mögliche Kampfmittelfunde auszuschließen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN umgehend zu benachrichtigen.

4.9 Nachbergbau

Markscheiderei

Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt nachfolgend der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach § 149 ff. Bundesberggesetz angegeben.

Historische Bergrechtsgebiete:

Das Verfahrensgebiet liegt nach den dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.

Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen.

Wenn mögliche Grundeigentümerrechte im Grundbuch eingetragen sind, ist dem LBEG die Art des Rechtes mit dem dazu gehörenden Grundbuchblatt per E-Mail an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de zu übersenden.

Keine weiteren alte Rechte vorhanden:

In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach § 149 ff. Bundesberggesetz vor.

5 Ergebnis der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung führt zu folgendem Ergebnis:

- Geringfügige Verschlechterung zum derzeitigen Zustand durch weitere Flächenversiegelungen
- Auswirkungen auf Schutzgüter:
 - Mensch → geringfügige Zunahme der Lärmbelastung durch weiteren Zulieferverkehr und Kundenverkehr, keine Überschreitung der Grenzwerte
 - Tiere & Pflanzen → Erhalt und Ergänzung von im nördlichen Bereich vorhandenen Vegetationsbeständen, Erhalt der Heckenanpflanzung und von 4 Einzelbäumen südlich des Bestandsgebäudes, Verlust der Grünfläche im Süden; dort befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand nur störungsresistente Tierarten bzw. keine Brutplätze, sondern nur Flächen zur Nahrungssuche,
 - Boden & Fläche → geringfügige Zunahme der Versiegelungen durch weitere Stellplatzflächen, kein zusätzlicher Flächenanspruch bisher unbeeinträchtigter Flächen im Außenbereich
 - Klima & Luft → geringfügige Verschlechterungen durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens bei Zunahme der Kaufkraft anzunehmen
 - Wasser → geringfügige Zunahme der Versiegelung, Grundwasserneubildung ohnehin stark eingeschränkt, Oberflächenabfluss ähnlich zu Bestand, Ableitung über Kanalsystem
 - Landschaftsbild → Abriss Wohngebäude im östlichen Planbereich, Erweiterung des Marktgebäudes verändert das Landschaftsbild nur geringfügig → Anpassung von Höhen und Farben → Veränderung zum Ist-Zustand gering

Die im Ursprungsplan festgesetzte Rahmeneingrünung wird überwiegend in die 4. Änderung übernommen und durch eine Festsetzung zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergänzt. Die mit der Überplanung der südlich des Marktes gelegenen Grünfläche verbundenen Eingriffe werden auf einer externen Kompensationsfläche der Naturschutzstiftung Heidekreis GmbH durch Anlage eines Waldrandes im Bereich eines ehemaligen Wirtschaftsweges ausgeglichen.

6 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst eine Fläche von insgesamt 10.872 m² und gliedert sich wie folgt:

Flächenbilanz

Sondergebiet (SO-Gebiet):	10.872 m ²
<i>davon Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt:</i>	<i>975 m²</i>
<i>davon Fläche zum Erhalt:</i>	<i>536 m²</i>
<i>davon mit Gehrechten zu belastende Fläche:</i>	<i>218 m²</i>
<i>davon Fläche für Stellplätze:</i>	<i>4.040 m²</i>

Gesamtfläche	10.872 m²
---------------------	-----------------------------

7 Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Zur Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

7.2.1 Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage der Gemeinde Neuenkirchen zugeführt. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch den bestehenden Anschluss der Grundstücke an den in den angrenzenden Straßen verlaufenden Schmutzwasserkanal. Die Kläranlage ist zur Aufnahme der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ausreichend dimensioniert.

7.2.2 Oberflächenentwässerung

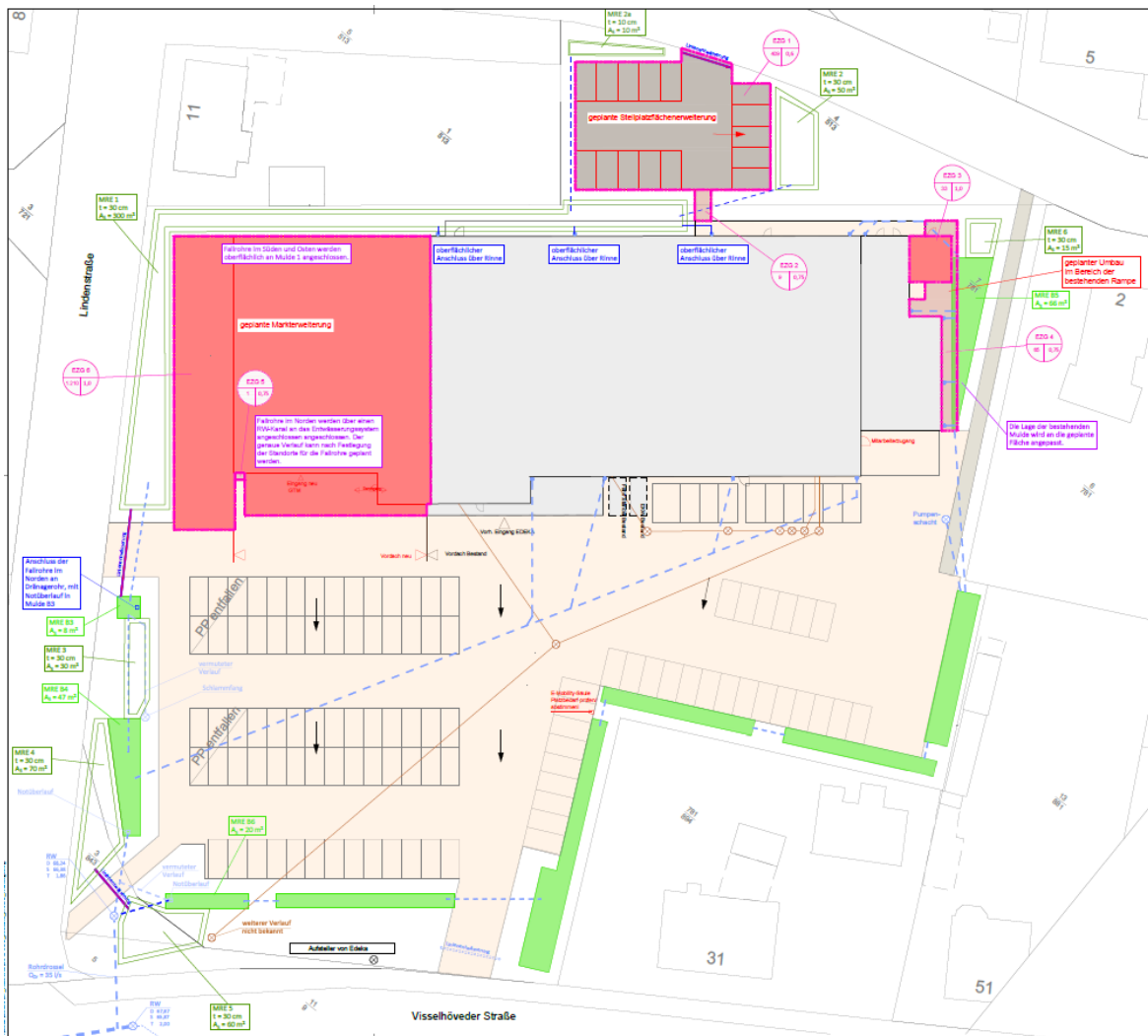
Die bisherige Regelung zur Ableitung des Oberflächenwassers wird übernommen. Das Oberflächenwasser ist in Versickerungsmulden mit darunter liegenden Rigolen zwischen zu speichern und anschließend über Drainagerohre gedrosselt an einen noch aufzuweitenden Regenwasserkanal abzugeben. Für die Berechnung der notwendigen Muldenflächen wurden für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 (3. Änderung und 1. Erweiterung) auf der Grundlage eines von der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, Beratende Ingenieur Büro, Tostedt, ausgearbeiteten Entwässerungskonzeptes zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers drei Teilbereiche definiert. Für die jeweiligen Teilbereiche wurden die erforderlichen Muldenabmessungen für ein 5-jähriges Regenereignis angegeben. Aufgrund der oberflächennah anstehenden, nicht versickerungsfähigen Bodenschichten waren die errechneten Muldenabmessungen nur im Zusammenhang mit einer Oberflächenwasserableitung in einen Regenwasserkanal anzusetzen. Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind auf den nicht überbaubaren Flächen, den überbaubaren Flächen, Flächen für Stellplätze und den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird eine geringfügig über den bereits zulässigen Versiegelungsgrad hinausgehende Versiegelung ermöglicht. Aus diesen Gründen erfolgte eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Entwässerungsanlagen und Fortschreibung des Entwässerungskonzeptes durch die Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH¹⁴. Für die Planung wurde das System beibehalten. Die Mulden-Rigolen-Elemente (MRE) werden lediglich vergrößert bzw. es werden zusätzliche Elemente geschaffen. Die Planung wurde in 3 Bereiche aufgeteilt, sie ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

Die Lage der geplanten Versickerungsanlagen wird in der weiteren Planung ggf. angepasst.

¹⁴ Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH: „Erweiterung Edeka-Markt in Neuenkirchen Oberflächenentwässerung – Entwässerungskonzept“, Celle, Januar 2021

Abb.: Lage der bestehenden und geplanten Mulden-Rigolen-Elemente (Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH, Celle, Januar 2021)



„Die neue Anlieferung wird ebenerdig und überdacht hergestellt.“

1. Stellplatzflächenerweiterung

Für den neuen Stellplatz ist die Entwässerung in MRE 2 geplant. Diese erhält einen Anschluss an MRE 1. Um zu verhindern, dass Oberflächenwasser auf die Straße fließt, wird an der Grundstücksgrenze eine Kastenrinne vorgesehen. Diese entwässert in MRE 2a mit Anschluss an MRE 1. Das Gefälle auf dem Parkplatz wird so hergestellt werden, dass der Parkplatz in MRE 2 entwässert.

2. Markterweiterung

Die bestehenden Mulden-Rigolen-Elemente B1 und B2 fallen weg. Stattdessen wird das Mulden-Rigolen-Element MRE 1 zur Entwässerung der Bestandsflächen hergestellt. Zusätzlich werden zur Entwässerung der Erweiterung die Mulden-Rigolen-Elemente MRE 3, MRE 4 und MRE 5 neu hergestellt.

Um zu gewährleisten, dass das anfallende Oberflächenwasser in die neuen Mulden-Rigolen-Elemente gelangen kann, werden MRE 4 und MRE 5 sowie MRE 1 und MRE B3 oberflächlich über Kastenrinnen verbunden. Zudem wird der bestehende Notüberlauf bei MRE 5 direkt an den Anschlusschacht angeschlossen.

Die Fallrohre im Süden und Osten des neuen Gebäudes werden oberflächlich an die MRE 1 angeschlossen. Die Fallrohre des bestehenden Gebäudes, die zuvor an MRE B1 und MRE B2 angeschlossen waren, werden ebenfalls oberflächlich an MRE M1 angeschlossen. Die Fallrohre im Norden des neuen Gebäudes werden über eine RW-Leitung an das bestehende Mulden-Rigolen-Element MRE B3 angeschlossen. Am Anschlusspunkt wird ein Notüberlauf (Straßenablauf oder Schlammfang) hergestellt.

3. Umbau im Bereich der bestehenden Rampe

Das bestehende Mulden-Rigolen-Element MRE B5 bleibt erhalten, es muss lediglich für die Herstellung der neuen Flächen örtlich angepasst werden. Für die Entwässerung der neu hergestellten Flächen ist MRE 6 geplant. Es wird gemeinsam mit MRE B5 als ein Element hergestellt.¹⁵

Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

7.2.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des im Plangebiet ausgewiesenen Baugebietes erfolgt durch einen Anschluss an die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Trinkwasserleitungen und wird durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg- Land sichergestellt.

Für den Grundschatz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzung – SO-Gebiet – 1.600 l/min für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen.

Bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren. Bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen ist die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen. 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.

Zu allen Gebäuden ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Feuerwehruzufahrten sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die Flächen für die Feuerwehr müssen den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen vom 28. September 2012 entsprechen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine kommunale Aufgabe und kann durch entsprechende Baumaßnahmen an das vorhandene Versorgungssystem erfolgen.

¹⁵ Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH: „Erweiterung Edeka-Markt in Neuenkirchen Oberflächenentwässerung – Entwässerungskonzept“, Celle, Januar 2021, S. 10

Für den vorhandenen Verbrauchermarkt ist eine Löschwasserversorgung gesichert. Durch die Planung werden keine Eingriffe in die bestehende Löschwasserversorgung vorgenommen, sodass auch für den geplanten Verbrauchermarkt eine Versorgung gesichert ist.

Die Gewährleistung von Zuwegungen zu dem bebauten Grundstück für die Feuerwehr erfolgt im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung. Die erforderlichen Zuwegungen für die Feuerwehr können über die angrenzende Visselhöveder Straße (L 171), Lindenstraße und Danziger Straße gesichert werden.

7.2.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die AHK Abfallwirtschaft Heidekreis sichergestellt.

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

7.2.5 Energieversorgung (Elektrizität)

Die Versorgung des Planbereiches mit Elektrizität wird durch das für dieses Gebiet zuständige Energieversorgungsunternehmen Stadtwerke Schneverdingen-Neuenkirchen GmbH sichergestellt.

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzelnde Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

7.2.6 Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im und entlang des Planbereiches (Visselhöveder Straße, Lindenstraße, Danziger Straße) befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten an diesen Telekommunikationslinien ist jederzeit sicherzustellen.

Bei der Bauausführung (Bau von Zufahrten etc.) ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

7.3 Kosten für die Gemeinde Neuenkirchen

Der Gemeinde Neuenkirchen entstehen durch die Planung keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB.

7.4 Militärische Luftfahrt

Das Plangebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Visselhövede und befindet sich in einem Jet-Tiefflugkorridor. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Immissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

7.5 Baugrund

Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort können über den NIBIS-Kartenserver abgerufen werden. Diese Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Veranlassung, Rechtslage

Die Gemeinde Neuenkirchen plant die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Westpreußenstraße“. Der Umweltbericht stellt gem. § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Westpreußenstraße“ dar, in dem die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in ihren Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB unter Anwendung der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst dargestellt werden.

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden differenziert nach den im Folgenden aufgeführten Schutzgütern gemäß UVPG dargestellt:

- Mensch, insbesondere der menschlichen Gesundheit, des Wohlbefindens, und der Erholung,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter,

einschließlich der Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu berücksichtigenden Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e), f) und h) werden im Umweltbericht in Zuordnung zu den jeweils geeigneten Schutzgütern des UVPG behandelt. Zudem werden die Themen, soweit sie für den B-Plan von Bedeutung sind – z.B. die Abfallentsorgung –, in der Begründung des Bebauungsplans erläutert. Darüber hinaus

- wird die Vermeidung von Emissionen hinsichtlich der Schallemissionen unter dem Schutzgut Mensch behandelt,
- werden Abwässer unter dem Schutzgut Wasser behandelt.

Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie werden in der Begründung behandelt.

Dies bildet den Rahmen für die Ermittlung der mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen und die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen.

Die Umweltprüfung integriert die Bearbeitung der baurechtlichen Eingriffsregelung. Die Eingriffsregelung verfolgt das Ziel, vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes weitestgehend zu vermeiden sowie alle erheblichen unvermeidbaren Beeinträchtigungen mit dem Ziel auszugleichen, den Zustand von Natur und Landschaft insgesamt nicht zu verschlechtern. Deren Durchführung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013).

Zudem sind nach § 44 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Zugriffsverbote für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten zu beachten. Die Abarbeitung der Belange des Artenschutzes erfolgt auf Grundlage der konkreten Standortplanung.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung

1.2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet bezieht sich auf einen Bereich im zentralen Siedlungsbereich von Neuenkirchen. Die Flächen liegen innerhalb des Naturparks Lüneburger Heide. Im östlichen, westlichen und südlichen Anschluss sind weitere bereits bebaute Wohnsiedlungsbereiche vorhanden. Nördlich schließt sich eine unbebaute Grünfläche mit Gehölzbeständen an das Plangebiet an. Die umgebenden Flächen stellen sich im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen und Dorfgebiete dar.

Das Plangebiet wird über die im Norden angrenzende Visselhöveder Straße (L 171), über die Lindenstraße im Westen und über die Danziger Straße im Süden erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

1.2.2 Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 soll die Sicherung und der Erhalt einer bedarfsangepassten Nahversorgung für die Ortschaft und Gemeinde Neuenkirchen erfolgen.

Grundlage der Planung ist das Bestreben des Marktbetreibers den vorhandenen EDEKA-Markt am Standort durch eine Erweiterung des Bestandsgebäudes in einen, den aktuellen Ansprüchen in Bezug auf Warenpräsentation und Kundenführung sowie interner Logistikvorgänge angepassten Markt zu entwickeln sowie durch die Ergänzung eines Gastronomiebereiches, wettbewerbsfähig zu gestalten. Hierfür werden das dem Bestandsgebäude östlich angrenzende Wohnhaus mit zugehörigen Hausgartenflächen und eine südlich angrenzende Grünfläche überplant, sodass die Erweiterung des Gebäudes im östlichen Bereich und die Anlage von Stellplatzflächen im südlichen Bereich erfolgen können. Die Stellplatzflächen und Freiflächen im nördlichen und westlichen Planbereich bleiben weiterhin bestehen.

Um die Erweiterung auf eine VK Fläche von rd. 1.950 m² realisieren zu können ist die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig. Der Markt befindet sich bereits innerhalb eines rechtsverbindlich festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“. Im Rahmen vorausgegangener Planungen wurde eine Erweiterung des Marktes bereits berücksichtigt, sodass das im östlichen Planbereich gelegene Wohnhaus ebenfalls innerhalb des Sondergebietes liegt und hier keine Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan oder der bisherigen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes notwendig ist. Für die im südlichen Planbereich gelegenen Flächen, die bisher als Grünflächen festgesetzt sind, erfolgt die 4. Änderung. Von einer Anpassung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund der Kleinräumigkeit und ableitbaren städtebaulichen Grundzüge abgesehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans können daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

1.2.3 Bedarf an Grund und Boden

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wird eine bisher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzte Fläche im südlichen Anschluss an den vorhandenen EDEKA-Markt in Anspruch genommen. Eine Nutzung als Spielplatz liegt derzeit nicht vor. Auf der Fläche sind einzelne Großbäume vorhanden. Hier sollen zukünftig Stellplätze vorgesehen werden, wodurch eine Versiegelung erfolgt. Die Markterweiterung bezieht sich auf Flächen, die bisher durch ein Wohngebäude bestanden sind. In diesem Bereich werden keine weiteren Flächen beansprucht. Eine Inanspruchnahme von bisher unbeplanten Flächen im Außenbereich ist für die 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Im Folgenden werden gem. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB nur die fachplanerischen und fachgesetzlichen Ziele des Umweltschutzes genannt, die für diese Bauleitplanung Bedeutung erlangen.

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 und im Umweltbericht sowie im Kapitel Belange von Natur und Landschaft der Begründung (Teil I) dargelegt.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne werden gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 5 NAGBNatSchG die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen, nämlich die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB berücksichtigt.

Ein anfallender Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bundesnaturschutzgesetz / Eingriffsregelung

Die Belange der Eingriffsregelung und des Bundesnaturschutzgesetzes werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Durch die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen werden erhebliche Beeinträchtigungen in die Schutzgüter vorbereitet. Vorhandene Vegetationsbestände werden soweit möglich zum Erhalt festgesetzt.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) / 4. BImSchV / Störfallverordnung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. die Belange des Immissionsschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes) zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, dass die Anforderung an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 7 c BauGB).

Aufgrund der bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes und nur einer geringfügig zu erwartenden Zunahme von Kundenverkehren und Lieferverkehren durch die Markterweiterung ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen und Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen auszugehen. Eine ausführliche Betrachtung der Belange des

Immissionsschutzes ist dem Kapitel 4.5 Immissionsschutz der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. §§ 44 und 45 BNatSchG

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen, ob europarechtlich geschützte FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird die Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Lebensmittelmarktes angestrebt. Die versiegelte Fläche wird dabei auf den bestehenden Flächen nicht erhöht und die nördlichen bestehenden Pflanzflächen mit Gehölzbestand bleiben erhalten. Lediglich im südlichen Anschluss wird eine bisher als Grünfläche festgesetzte Fläche hinzugezogen und für eine Versiegelung durch Stellplätze vorbereitet. Eine Beeinträchtigung geschützter Tier- und Pflanzenarten wird in den Kapiteln zur Schutzgutbeschreibung dargestellt. Die durch naturschutzfachliche Festlegungen aufgezeigten Schutzziele stehen nicht im Konflikt mit der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes.

Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Die Vorgaben gelten entsprechend beim Abriss von Altgebäuden, sofern dort ein Besatz durch brütende Vögel oder eine Quartiernutzung durch Fledermäuse durch eine Fachperson nicht verneint werden kann. In Abstimmung mit der UNB sind dann ggf. zusätzliche Maßnahmen (Ersatznisthilfen, -quartiere) zu bestimmen.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel und Fledermäuse kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (s.o.) und einer Berücksichtigung artspezifischer Anforderungen bei der Konzeption von ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen vermieden werden.

Besonders geschützte Bereiche gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Lüneburger Heide (NP NDS 00001). Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang sind keine weiteren Schutzgebiete oder wertvolle Bereiche vorhanden. Beeinträchtigungen des im nördlichen Verlauf vorhandenen Landschaftsschutzgebietes (LSG HK 00034 „Hahnenbachtal“) sind durch die Planung nicht abzuleiten, da diese sich auf überwiegend bereits versiegelte und siedlungsstrukturell beeinträchtigte Flächen bezieht.

Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / europäische Lebensraumtypen

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete vorhanden.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden. Es befindet sich auch nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes gem. WHG.

Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet befindet sich in rd. 1 km Luftlinie Entfernung in nordöstlicher Richtung. Hierbei handelt es sich um das Trinkwasserschutzgebiet „Delmsen“ (Schutzzone III, Gebietsnr. 03358017101).

Strategische Umweltprüfung / Kein Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG

Für die vorliegende Bauleitplanung ist gem. § 14b Abs. 1 Nr. 1 UVPG eine obligatorische Strategische Umweltprüfung durchzuführen. Gem. § 50 UVPG wird diese nach den Vorschriften des BauGB als Umweltprüfung durchgeführt.

Im Plangebiet ist die Erweiterung eines bestehenden EDEKA-Marktes (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) auf bereits siedlungsstrukturell und durch den vorhandenen Markt sowie Wohnbebauung geprägten Flächen angestrebt. Die in der Anlage 1 "UVP-pflichtige Vorhaben" Nr. 1.2.2 genannten Anforderungen an UVP-pflichtige Vorhaben (hier: Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls) werden erfüllt.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in dem vorliegenden Umweltbericht dargelegt.

1.3.2 Fachplanungen

Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2017

Das LROP weist dem Kernort Neuenkirchen keine besonderen Aufgaben oder Funktionen zu. Die Neuenkirchen durchlaufende B 71 ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt. Entlang des nördlichen Siedlungsrandes verläuft ein gewässerbegleitendes, linienförmiges Vorranggebiet Biotopverbund. Hierzu hält das Plangebiet jedoch ausreichend Abstand, sodass Beeinträchtigungen des Biotopverbundes mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung nicht verbunden sein werden.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) (Entwurf 2015)

Für das Plangebiet selbst trifft das RROP keine konkreten Festlegungen. Das Plangebiet ist umgeben vom gewachsenen Siedlungsbereich Neuenkirchens.

Neuenkirchen ist umgeben von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Natur- und Landschaft, Vorbehaltsgebieten Erholung sowie Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft und Wald.

Die v.g Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden jedoch durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt, da es sich bei den betroffenen Flächen nicht um eine direkte Lage innerhalb eines dieser Gebiete handelt.

Flächennutzungsplan gem. § 5 BauGB

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenkirchen stellt den Planbereich auf der Grundlage der bereits wirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ und in einem untergeordneten kleinräumigen Teilbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Westpreußenstraße“ wird unverändert ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt. Von einer Änderung der Darstellungen der Grünfläche wird aufgrund der nur kleinflächigen Betroffenheit abgesehen.

In der näheren Umgebung des Planbereiches sind im wirksamen Flächennutzungsplan westlich und östlich des Plangebietes Wohnbauflächen sowie nördlich und südlich Dorfgebiete dargestellt.

Landschaftsrahmenplan (gem. § 3 NAGBNatSchG) (2013)

Der aus dem Jahre 2013 stammende Landschaftsrahmenplan stellt in einem übergeordneten Maßstab Informationen für den Planbereich dar.

In Bezug auf Arten und Biotope sind die bereits durch vorhandene Bebauung geprägten Flächen mit einer sehr geringen Bedeutung bewertet. Im westlichen Verlauf des Plangebietes, im Übergang zu dem Plangebiet angrenzenden Hausgartenflächen, ist eine geringe Bedeutung angegeben.

Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet wird das Landschaftsbild hier mit einer sehr geringen Wertigkeit dargestellt. Es handelt sich um ein Siedlungsgebiet ohne Großbäume. Im westlichen Verlauf wird eine geringe Bedeutung des Siedlungsgebietes durch vorhandene Großbäume dargestellt.

Bezüglich der Böden und Stoffretention sind für das Plangebiet keine Angaben vorhanden. Es wird, wie v.g., dem Siedlungsbereich zugeordnet, sodass die Böden hier bereits durch hohe Versiegelungsraten beeinträchtigt sind. Ferner werden die Flächen im Zielkonzept dem bauleitplanerisch gesicherten Bereich zugeordnet. Weitere Angaben zu Zieltypen oder Schutzgebieten sind für den Planbereich nicht vorhanden.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Neuenkirchen liegt kein aktueller Landschaftsplan vor.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Nachfolgend erfolgt eine schutzgutbezogene Betrachtung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung / Bewertung

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehende Einzelhandelsnutzung geprägt. Auf den Flächen des Plangebietes sind die Gebäude des bestehenden EDEKA-Markts und im östlichen Bereich eines Wohnhauses vorhanden. Südlich grenzt eine Grünfläche mit der Nutzungszuweisung „Spielplatz“ an. Dieser wurde jedoch nicht realisiert. Die angrenzenden Wohnnutzungen sind aufgrund des vorhandenen EDEKA-Marktes durch Verkehrs- und Gewerbelärm, z.B. durch Zulieferung und Abfahrten entsprechender Kraftfahrzeuge und Kundenverkehre, vorbelastet. Das Plangebiet wird insgesamt aktuell nicht zu Erholungszwecken genutzt. Beeinträchtigungen auf das menschliche Wohlbefinden und die Gesundheit sind, neben den Immissionsbelastungen, nicht vorhanden.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ergibt sich ein geringer Spielraum für mögliche Änderungen bzgl. des Wohnumfeldes und der Immissionen aus der vorhandenen Einzelhandelsnutzung. Es ist mit einer geringfügigen Zunahme von Liefer- und Kundenverkehren zu rechnen.

Mit den Betriebsabläufen des Lebensmittelmarktes können Lärmemissionen verbunden sein, die sich auf die umgebenden Wohnsiedlungsbereiche auswirken. Diese wurden in einem Schallschutzgutachten (Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, vgl. Kapitel 4.5 Teil I der

Begründung) ausführlich betrachtet. Nach den Ergebnissen der durchgeführten schalltechnischen Berechnungen ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte am Tage im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Nachbarbauflächen eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die bisher unversiegelte Grünfläche entfällt für die vorgesehene Nutzung als Spielplatz und soll im Rahmen des Bebauungsplanes als Stellplatzfläche beansprucht werden.

Ergebnis

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes, die über die bisherigen Immissionen hinaus geht, nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die Erholungsfunktion wird durch den Bebauungsplan nicht weitergehend eingeschränkt.

2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Beschreibung / Bewertung

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 8 bezieht sich auf eine rd. 1,1 ha große und als Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ festgesetzte Fläche. Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich von Neuenkirchen, südlich der Visselhöveder Straße, westlich der Lindenstraße und nördlich der Danziger Straße. Im westlichen, südlichen und östlichen Verlauf grenzen Siedlungsflächen mit Hausgärten an. Im nördlichen Verlauf sind bisher unversiegelte Grünflächen mit größeren Gehölzbeständen vorhanden.

Das Plangebiet ist bereits durch großflächige Versiegelungen durch den vorhandenen Einzelhandelsmarkt und die zugehörigen Nebenanlagen (Zufahrten und Stellplätze) geprägt. Der nordwestliche Planbereich ist durch Freiflächen mit Vegetationsstrukturen gekennzeichnet. Im westlichen Bereich ist eine begrünte Lärmschutzwand vorhanden. Südlich des Marktgebäudes befindet sich eine Strauchhecke sowie innerhalb der Grünfläche 7 Einzelbäume. Die Strauchhecke sowie 4 Einzelbäume und die v.g. Hecken im westlichen und nördlichen Planbereich werden im Rahmen der 4. Änderung zur Erhaltung festgesetzt. Eine Versiegelung der Grünfläche sowie die Überbauung des Hausgartenbereiches östlich des bestehenden Marktgebäudes werden zugelassen bzw. waren bereits auf der Grundlage der rechtsverbindlichen 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 zulässig.

Für vorhandene Tierarten ist von einem Ausweichen auf angrenzende Hausgartenflächen sowie die im nördlichen Verlauf befindlichen Freiflächen mit Gehölzbeständen auszugehen. Angesichts der bereits weithin durch Siedlungsflächen geprägten Umgebung des Plangebiets und unter Berücksichtigung der durch die bestehende Nutzung bedingten Störeffekte kann davon ausgegangen werden, dass durch die Erweiterung des EDEKA-Marktes und Ergänzung weiterer Stellplätze unter Beseitigung der vorhandenen Bebauung nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten sind.

Aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung als Einzelhandelsstandort und die Begrenzung des nördlichen Bereichs durch die direkt anliegende Visselhöveder Straße (L 171) sowie die umgebenden Siedlungsbereiche ist nicht mit dem Vorkommen geschützter oder gefährdeter Tierarten zu rechnen. Die vorhandenen Parkplatzbäume und die innerhalb der Pflanzflächen befindlichen Einzelbäume stellen nur eine geringe Eignung als Brutplätze dar. Das Lebensraumpotenzial ist als niedrig zu bewerten, da zusätzlich anhaltende Störungen durch die Zuliefer- und Abfahrverkehre für Warentransporte und die intensive Nutzung der Parkplatzfläche durch Kundenverkehre vorliegen.

Die versiegelten Flächen weisen ein sehr geringes bis kein Lebensraumpotential auf. Durch die vorgetragenen, störungsintensiven Nutzungen ist ein Vorhandensein von seltenen und

gefährdeten Tierarten auszuschließen. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen nur von allgemein häufigen und störungsresistenten Arten und zudem durch die täglich bestehende Nutzung beschränkt nur selten als Nahrungshabitate genutzt werden. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sind, ausgenommen im südlichen Bereich (ehem. Grünfläche), keine erheblichen Eingriffe in den Bestand zu erwarten. Die im Sondergebiet durch vorausgehende Festsetzungen vorhandenen Pflanzflächen werden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes als Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Das Maß der Versiegelung innerhalb des Sondergebietes bleibt weiterhin bei einer GRZ von 0,4 erhalten. Die südlich gelegene Grünfläche wird durch Stellplätze versiegelt, hierfür ist ein entsprechend bilanzierter Ausgleich zu leisten. Die vorhandenen Biotopstrukturen werden in einem Biotoptypenplan dargestellt.

Abb.: Biotoptypenplan



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung

OEL		13.7.2. OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet (Wertstufe 0)
OVP		13.1.3 OVP - Parkplatz (Wertstufe 0)
GRA		12.1.2 GRA - Artenarmer Scherrasen (Wertstufe 1)
HFS		2.10.2 HFS - Strauchhecke (Wertstufe 3)
HFB		2.10.2 HFM - Strauch-Baumhecke (Wertstufe 3)
		2.13.1 HBE - Sonstiger Einzelbaum (Wertstufe 3)
		2.13.3 HBA - Allee / Baumreihe (Wertstufe 3)
		Abgrenzung des Geltungsbereichs

Gemeinde Neuenkirchen
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
"Westpreußenstraße"
inkl. örtlicher Bauvorschriften



Maßstab 1:1.000 i.O.

Biotoptypenplan (Stand: 18.02.2021)

Erläuterungen:
Erfassung der Biotoptypen nach v. DRACHENFELS, 2020,
Bewertung der Biotoptypen nach NDS. STÄDTETAG, 2013



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

Ergebnis

Angesichts der bereits weithin durch Siedlungsflächen geprägten Umgebung des Plangebiets und unter Berücksichtigung der durch die bestehende Nutzung bedingten Störeffekte kann davon ausgegangen werden, dass durch die 4. Änderung des Bebauungsplans und der daraus folgenden Überplanung des Gebietes mit einem flächenmäßig größeren Lebensmittelnahversorger unter Beseitigung der vorhandenen Bebauung und Inanspruchnahme der Grünfläche nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten sind. Es werden kleinräumig weitere Versiegelungen ermöglicht. Entfallende Einzelbaum- und Strauchpflanzungen sowie der Verlust der Grünfläche werden in der Bilanzierung des Eingriffs berücksichtigt, sodass ein entsprechender Ausgleich erfolgt. Das durch die vorhandenen intensiven Nutzungen und verkehrlichen Immissionen der Visselhöveder Straße (L 171) vorhandene Störungsniveau lässt nur mit häufigen und unkritischen Arten im derzeit bereits bebauten Plangebiet rechnen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Beschreibung / Bewertung

Die Böden des Plangebietes werden der Bodenregion (BR) Geest, der Bodengroßlandschaft (BGL) Geestplatten und Endmoränen und der Bodenlandschaft (BL) fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen zugeordnet. Als Bodentyp wird für den Planbereich mittlere Podsol-Braunerde angezeigt (BK 50). Die Sickerwasserrate beträgt 250 – 300 mm/a, die Böden sind Grundwasserfern (GWS 7). Auf den unversiegelten Böden wird die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) als gering angegeben. Die Böden sind mitteltrocken und die Bodenfunktionen gering durch Bodenverdichtungen gefährdet. Ferner liegen im Plangebiet nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker und Festgesteine vor, es ist mit üblicher lastabhängiger Setzung zu rechnen.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die bereits vorhandene intensive Nutzung und den hohen Versiegelungsgrad nicht mehr vorhanden.

Ergebnis

Durch die vorliegende Planung ist nur geringfügig mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Bodenauf- und -abtrag und durch Bodenversiegelungen zu rechnen. Es wird nur eine kleinräumige Flächenversiegelung auf den bisher als Grünfläche ausgewiesenen Bereichen vorbereitet. Eine darüberhinausgehende Beanspruchung des Bodens kann ausgeschlossen werden.

2.1.4 Schutzgut Fläche

Beschreibung / Bewertung

Die Fläche des Plangebietes ist bereits durch die derzeitige Nutzung größtenteils versiegelt. Der Versiegelungsgrad wird gem. Kartenserver des NIBIS (2020) für den Planbereich mit 36 % bis zu 100 % angegeben. Eine Verschlechterung der Verhältnisse ist durch die Baumaßnahmen nicht zu erwarten. Die Versiegelung bleibt bei einer Grundflächenzahl von 0,4 bestehen.

Die Erweiterung des Marktgebäudes erfolgt auf bereits durch ein Wohngebäude beanspruchten Flächen. Lediglich im südlichen Planbereich wird eine bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzte Fläche in Anspruch genommen und zukünftig als Stellplatzbereich versiegelt.

Es werden keine weiteren Flächen im bisher unbeplanten Außenbereich beansprucht.

Ergebnis

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung / Bewertung

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet wird dem Grundwasserkörper Wümme Lockergestein links zugeordnet. Es handelt sich um einen Porengrundwasserleiter. Die hydrogeologische Einheit ist „Dünen und Flugsande“, der hydrogeologische Teilraum „Lüneburger Heide West“.

Die Grundwasserneubildungsrate variiert gem. mGROWA 2018 (1981-2010) zwischen 250 – 300 mm/a (Stufe 6) im nördlichen Planbereich und 150 – 200 mm/a (Stufe 4) im südlichen und östlichen Planbereich. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist hoch. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird ebenfalls als hoch angegeben. Die Grundwasseroberfläche liegt bei 60 – 65 m NHN.

Die bislang unversiegelten Flächen haben für die natürliche Grundwassersituation eine geringe Bedeutung.

Durch die im Bereich versiegelter Flächen verlorene Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss in die Vorflut einstellt. Daher ist das anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Wasser auf den Flächen zurückzuhalten und nur gedrosselt an das angrenzende Regenwasserkanalnetz abzugeben.

Mit dem geplanten Vorhaben werden keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser oder in die angeschlossene Vorflut verbunden sein.

Ergebnis

Mit der Erweiterung des Markgebäudes auf bereits durch Bebauung geprägten Flächen wird keine weitere Versiegelung ermöglicht. Der Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt bleibt unverändert.

Lediglich im südlichen Planbereich wird durch die Inanspruchnahme der Grünfläche und der Vorbereitung von Stellplatzflächen eine zusätzliche, über das zuvor im Plangebiet zulässige Maß hinausgehende Versiegelung ermöglicht, sodass in diesem Bereich mit Beeinträchtigungen bzgl. des Schutzgutes Wasser zu rechnen ist. Die v.g. Fläche stellt sich jedoch als kleinräumig dar, sodass insgesamt nur mit geringfügigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu rechnen ist.

2.1.6 Schutzgüter Klima und Luft

Beschreibung / Bewertung

Im Planbereich beträgt die Jahresdurchschnittstemperatur 8,5°C. Der Niederschlag beträgt 779 mm/a. Die Verdunstungsrate liegt bei 542 mm/a und die klimatische Wasserbilanz beläuft sich auf 236 mm/a.

Der Siedlungsbereich von Neuenkirchen ist aufgrund des hohen Grünanteils durch ein unbelastetes, ausgeglichenes Ortsklima gekennzeichnet. Das Plangebiet stellt aufgrund der teilweise sehr hohen Versiegelungsrate keinen klimatischen Ausgleichsraum dar. Lufthygienisch ist es unwesentlich aus dem Verkehr auf den angrenzenden Straßen belastet. Die durch den Ort führende Visselhöveder Straße (L 171) stellt eine größere Belastung für die Schutzgüter Klima/Luft dar.

Aufgrund der lockeren Bebauung stellen sich im Plangebiet jedoch auch keine Barrieren für Frischlufttransporte dar. Durch die Änderung des Bebauungsplanes und das geplante Vorhaben werden keine Nutzungen vorbereitet, die eine wesentliche Änderung zu der bestehenden lufthygienischen Situation darstellen.

Ergebnis

Mit der geplanten Erweiterung des EDEKA-Marktes werden keine Eingriffe zugelassen, die zu einer Veränderung des Ortsklimas beitragen. Darüber hinaus werden keine Kaltluftbarrieren erzeugt, die auf eine hinzutretende und riegelartige Bebauung hindeuten. Insgesamt ist gegenüber der Bestandssituation nur mit geringfügigen Änderungen zu rechnen.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Beschreibung / Bewertung

Das Plangebiet liegt in der Naturräumlichen Region 5 „Lüneburger Heide und Wendland“ und der Unterregion 5.1 „Lüneburger Heide“. Es erstreckt sich auf Flächen, die bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 auf der Grundlage seiner 3. Änderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt wurden, das durch die 4. Änderung erweitert werden soll. Die Flächen befinden sich im zentralen Siedlungsbereich der Ortschaft Neuenkirchen. Daher ist grundsätzlich nicht mit Auswirkungen auf die umgebende Landschaft zu rechnen.

Die als gering einzustufende Veränderung der Bebauung wird jedoch in Bezug auf das Ortsbild als nicht bedeutend angesehen, da sich die gestalterische Ausformung der hinzutretenden baulichen Anlagen in diesem Bereich gegenüber dem bisherigen Bestand nicht erheblich verändern wird. Zudem wird die Höhe der im Plangebiet erfolgenden Ergänzung des Bestandsgebäudes unverändert auf max. 78,5 m ü. NHN festgesetzt, die eine maximale Gebäudehöhe von ca. 11,50 m erwarten lässt. Diese geringe Höhe führt nicht zu einer Veränderung des Ortsbildes.

Durch eine zu erhaltene und zu ergänzende Eingrünung im nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Bereich, den Erhalt einer Heckenpflanzung sowie der 4 Straßenbäume südlich des Marktgebäudes und eine an die Umgebung angepasste geplante Ergänzung des Lebensmittelnahversorgers stellt diese für das Ortsbild keine über das mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits verbundene Risiko hinausgehende Beeinträchtigung dar.

Ergebnis

Die Erweiterung des Marktgebäudes führt nur geringfügig zu einer Veränderung der baulichen Anlagen. Es wird keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Ortsbildes ausgelöst. Durch die zu erhaltene und zu ergänzende Eingrünung am nordöstlichen Gebietsrand sowie der Bestände im südlichen Anschluss an das Marktgebäude kann das Einfügen in die Umgebung jedoch positiv beeinflusst werden. Es ist nur mit unwesentlichen Auswirkungen durch die Erweiterung zu rechnen.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung / Bewertung

Kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente sind im Plangebiet und im Wirkungsbereich nicht vorhanden. Sonstige Bau- oder Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Es ist daher nicht mit Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern durch die Planung zu rechnen.

Ergebnis

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter liegt in dem Plangebiet auf Basis der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der vorhandene Verbrauchermarkt zunächst weitergeführt, es kann nur in geringem Maße eine Anpassung an geforderte Strukturen bzgl. Gangbreiten, Sortimentsentwicklung o.Ä. innerhalb des Marktes erfolgen. Ferner kann aufgrund der Flächenansprüche keine Strukturierung und Ergänzung des Marktes durch einen Gastronomiebereich und Nebenflächen verwirklicht werden. Aufgrund einer nicht mehr den Ansprüchen gerecht werdenden Ladeninfrastruktur besteht die Möglichkeit, dass auch der vorhandene Verbrauchermarkt der Nachfrage zukünftig nicht mehr nachkommen kann und die Nutzung aufgegeben wird. Hierdurch würde ein Defizit in der Einzelhandelsnahversorgung in der Gemeinde Neuenkirchen entstehen, den die übrigen Märkte nicht in geeigneter Weise kompensieren können.

Die Flächenversiegelung und Verkehrsbelastung würde bei weiterem Betrieb des vorhandenen Marktes eine gleichbleibende Belastung durch Verkehrsimmissionen und einen gleichbleibenden Flächenverlust sowie unveränderte Auswirkungen auf die Schutzgüter darstellen.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird für die Nahversorgung der Einwohner in der Gemeinde Neuenkirchen ein positiver Beitrag geleistet und diese absehbar gesichert.

Bezüglich der Schutzgüter wird ein geringfügiger Eingriff erfolgen, da die Versiegelung größtenteils auf einem identischen Maß gehalten wird und die vorhandene Vegetation, soweit möglich zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird. Lediglich im südlichen Planbereich ist kleinräumig durch die Inanspruchnahme der Grünfläche für weitere Stellplatzflächen eine Beeinträchtigung abzuleiten. Insgesamt sind in dem Plangebiet dementsprechend nur geringfügige Veränderungen mit negativen Umweltauswirkungen möglich bzw. zu erwarten. Diese werden nachfolgend Schutzgutbezogen betrachtet.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes wird ein positiver Beitrag zum Erhalt und der Entwicklung der Nahversorgung in der Gemeinde Neuenkirchen und angrenzenden Bereichen weiterer Gemeinden geleistet.

Da die Erweiterung des Marktes darauf abstellt, Verbesserungen in Bezug auf Warenpräsentation, Kundenführung und Betriebslogistik zu ermöglichen, ist nur mit einer geringen Zunahme an Zulieferverkehr zu rechnen. Bei Zugewinn an Kaufkraft ist bzgl. der Immissionen zu erwarten, dass die verkehrlichen Immissionen zunehmen werden. Auf der Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ist ein Immissionskonflikt jedoch nicht ableitbar.

Eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzungen, der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens sind nicht abzuleiten.

Aus der Planung ergeben sich keine anderweitigen Änderungen, die eine Verschlechterung zum gegenwärtigen Zustand darstellen.

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Durch die Entfernung der Bestandsbauten (östlicher Bereich) und Erweiterung des vorhandenen Marktgebäudes auf diesen Flächen ergeben sich besonders baubedingt Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Die nördlich und westlich gelegenen

Vegetationsbestände werden zur Erhaltung festgesetzt. Eine Entfernung von Vegetationsbeständen betrifft die östlich im Bereich des Wohnhauses und südlich des Marktgebäudes gelegenen Flächen. Die im südlichen Bereich entfallenden Einzelbäume sowie die versiegelbaren Flächen werden kompensiert. Im Bereich des Wohnhauses wurde in vorausgehenden Planungen im Rahmen der Ausweisung des Sondergebietes bereits eine entsprechende Kompensation geleistet. Zusätzlich werden keine weiteren Flächen beansprucht, die derzeit für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 werden durch die Inanspruchnahme der südlich angrenzenden Grünflächen Eingriffe vorbereitet, die über das derzeitige Maß an Versiegelung hinaus gehen. Diese sind jedoch nur als kleinräumig zu bezeichnen. Die Flächen sind bereits siedlungsstrukturell vorgeprägt. Es kommt nur in diesem Bereich zu einer weiteren Inanspruchnahme, Verdichtung und Verlust an Bodenfunktionen. Die Eingriffe sind entsprechend zu kompensieren.

Es werden durch die Änderung des Bebauungsplanes jedoch keine weiteren Flächen (im Außenbereich) beansprucht, die nicht bereits durch städtebauliche Planungen innerhalb des Siedlungszusammenhangs für eine Nutzung vorgesehen waren.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die bestehende Bebauung und damit einhergehende Versiegelungsrate ist die Grundwasserneubildungsrate deutlich verringert. Durch die Erweiterung des vorhandenen Marktes auf bereits baulich beanspruchten Flächen wird die Versiegelung der Flächen des Geltungsbereichs überwiegend gleichbleiben. Lediglich im südlichen Planbereich wird die vorhandene Grünfläche für eine Versiegelung durch Stellplätze vorbereitet. Insgesamt ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nur eine geringfügige Verschlechterung des Status Quo in Bezug auf das Schutzgut Wasser hervorgerufen, da durch Versiegelungen Bodenfunktionen, auch in Bezug auf den Wasserhaushalt, verloren gehen.

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Die Erweiterung des Marktgebäudes führt zu keiner Änderung der klimatischen und lufthygienischen Situation. Bei Zunahme der Kaufkraft an dem Standort ist mit einer geringfügigen Verschlechterung der lufthygienischen Situation, bedingt durch vermehrten Anfahrtsverkehr von Kunden und Lieferverkehren, zu erwarten. Die angrenzenden Wohnbereiche sind bereits lufthygienisch durch das Verkehrsaufkommen auf der Visselhöveder Straße (L 171) sowie anschließenden Straßen vorbelastet. Im Bereich der Danziger Straße ist nur mit einer geringfügigen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, da hierüber lediglich die südlich an den Markt anschließenden Stellplätze angefahren werden. Es sind jedoch nur ca. 15 Stellplätze für die Mitarbeiter vorgesehen, sodass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Im Rahmen der baulichen Erweiterung des Lebensmittelmarktes an einem bereits baulich geprägten Einzelhandelsstandort sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder das Ortsbild anzunehmen. Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung der bestehenden Vegetationsbestände im Plangebiet kann die Wirkung der Baukörper auf das Ortsbild minimiert werden.

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 werden nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter hervorgerufen. Der Geltungsbereich bezieht sich auf Flächen, die bereits durch den vorhandenen Einzelhandelsmarkt sowie durch die umgebenden Siedlungsflächen baulich geprägt sind.

2.2.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes bestehen zwischen den Auswirkungen auf die einzelnen Umweltmedien Boden, Wasser, Klima, Luft. Die Bodenversiegelung und Überbauung kann sich auf die Grundwasserneubildung und die lokalklimatischen Verhältnisse auswirken. Eine Veränderung der lokalklimatischen Verhältnisse kann wiederum nachteilige Auswirkungen auf das Wohnumfeld und das menschliche Wohlbefinden bedingen. Eine Überbebauung von Biotopen verändert das (Orts- und Landschaftsbild) und hat aufgrund der Veränderung der Lebensräume Einfluss auf die örtliche Artenvielfalt.

Die Auswirkungen der Bauleitplanung betreffen auch dieses Wirkungsgefüge, das nachfolgend in einer Tabelle dargestellt wird.

Tab.: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wirkung auf Schutzgut	Wirkung	Bewertung
Mensch	Mensch	- Marktausbau: Anpassung an Nachfrage, Förderung Wettbewerbsfähigkeit	+
		- Baubedingte Lärm- und Geruchsemissionen bzw. Staubeinwehungen	0
		- Potenzielle Zunahme des Zulieferverkehrs	-
		- Potenzielle Zunahme der Kaufkraft und des zugehörigen Verkehrsaufkommens	-
	Pflanzen	- Erhalt von Hecke und vier Einzelbäumen im südlichen Bereich	0
		- Ergänzungspflanzungen in zu erhaltenden Pflanzflächen	+
		- Entfall von Grünflächen durch Flächeninanspruchnahme	-
Tiere	- Auftreten baubedingter Störeffekte	0	
	- Erhalt vorhandener Habitate durch Festsetzungen zum Pflanzerschutz im nördlichen Planbereich	+	
	- Entfall von Nahrungs- und Nisthabitaten durch Überbauung im südlichen Planbereich	-	
Boden / Fläche	- Versiegelung von Grünflächen	-	
	- Keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich	0	
Wasser	- Keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern	0	
	- Minderung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelungen	-	
Klima / Luft	- Potenzielle Zunahme an verkehrsbedingten Immissionen bei Zunahme der Kaufkraft	-	

	Landschaft	- Erhalt und Ergänzung vorhandener Vegetationsbestände - Einfügen der baulichen Anlagen in die Umgebung	+ o
Pflanzen	Tiere	- Positive Entwicklung der Vegetationsbestände durch Ergänzungspflanzungen als Habitate	+
	Klima / Luft	- Frischluftproduktion und Reinigungswirkung durch Erhalt und Ergänzung der Vegetationsstrukturen am nördlichen Rand	+
	Landschaft	- Eingrünung und Einbindung des Sondergebietes durch Erhalt und Ergänzung der Grünstrukturen in die umgebenden Siedlungsbereiche und die Landschaft	+
Wirkung der Planung: (-) = negativ, (o) = neutral, (+) = positiv			

Es ergeben sich aus der Betrachtung dieser Wechselwirkungen aber keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen für das Plangebiet, die über die in der Beschreibung der Schutzgüter getroffenen Aussagen hinausgehen.

2.2.4 Zusammengefasste Umweltauswirkungen und deren Erheblichkeit

Durch das konkrete Planvorhaben zur Erweiterung und für den Ausbau des Lebensmittelmarktes im zentralen Siedlungsbereich Neuenkirchen auf bereits durch vorhandene Bebauung geprägten Flächen ergeben sich potenziell in geringem Maße negative Auswirkungen auf die Schutzgüter. Diese werden teilweise baubedingt hervorgerufen und entfallen nach Abschluss der Baumaßnahmen. In dem Gutachten zur raumordnerischen Verträglichkeit des Planvorhabens wird auf eine potenzielle leichte Zunahme der Kaufkraft hingewiesen. Sollte diese eintreten, ist mit einer Zunahme der verkehrlichen Immissionen am Standort zu rechnen. Da bereits eine Vorbelastung durch den bestehenden Verbrauchermarkt und den Verkehr auf der angrenzenden Visselhöveder Straße (L 171) besteht, ist diese nur in geringem Umfang zu erwarten.

Hervorzuheben ist, dass durch die Planung nur eine geringfügige Änderung des Versiegelungsgrades für den räumlichen Geltungsbereich hervorgerufen wird. Diese erfolgt im südlichen Planbereich auf einer bisher als Grünfläche und zukünftig als Teil des Sondergebietes für Stellplätze vorgesehenen Fläche. Über die textlichen Festsetzungen werden vorhandene Vegetationsbestände am nördlichen Rand zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung gesichert. Im westlichen und südlichen Planbereich werden vorhandene Bestände, soweit mit der Planung vereinbar, zur Erhaltung festgesetzt. Hierdurch können positive Entwicklungen in Bezug auf die Habitatstrukturen von Tieren hervorgerufen, lufthygienische Ausgleichsfunktionen sichergestellt und die Eingrünung und Abgrenzung des Gebietes weiterentwickelt und erhalten werden.

Im südlichen Planbereich werden durch die Anlage der Stellplätze einzelne Gehölze entfernt sowie Flächenversiegelungen hervorgerufen. Hierfür werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe

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

werden kann, sodass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen. Im vorliegenden Bebauungsplan tragen die nachfolgend genannten Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft bei:

Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser: Begrenzung der Bodenversiegelung

Über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ, hier: 0,4 mit zulässiger Überschreitung bis zu max. 0,8) soll die im Plangebiet mögliche Versiegelung auf ein für dieses Sondergebiet notwendiges Maß begrenzt werden. Hiermit sollen Beeinträchtigungen von Boden und Grundwasserhaushalt vermindert werden. Die Grundflächenzahl (GRZ I) bleibt weiterhin auf ein Maß von 0,4 begrenzt. Sie wird auf den südlich hinzutretenden Flächen, die bisher als Grünflächen festgesetzt waren und nun dem Sondergebiet zugeordnet werden, ebenfalls auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten ist bis zu einer Versiegelung von 80 % (GRZ II = 0,8) zulässig.

Auf den nicht versiegelten Flächen können die Bodenfunktionen und die natürliche Sickerrate weitgehend erhalten werden. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung sind jedoch – wie bisher – erhebliche Flächenversiegelungen zu erwarten (Stellplätze).

Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft (Ortsbild), Wasser: Rahmeneingrünung, Anpflanzung und Erhaltung vorhandener Vegetationsbestände

Über die Festsetzung zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sollen der Übergang zu den umgebenden Siedlungsflächen harmonisch gestaltet und gleichzeitig ein Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen werden.

Innerhalb der festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind die vorhandenen Strauchhecken bzw. Schnitthecken zu ergänzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Als Pflanzqualitäten sind mind. 60 cm hohe standortheimische Sträucher zu verwenden. Die Pflanzung hat in wuchstypischen Gruppen und zueinander versetzt mit einer Pflanzdichte von 5 Pflanzen pro qm für die Schnitthecken und 1 Pflanze pro qm für die Strauchhecken zu erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen sind nach Beginn der Baumaßnahmen, spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden danach fertig zu stellen.

Innerhalb der festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Strauchhecken bzw. Schnitthecken dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung hat entsprechend den v.g. Vorgaben zu erfolgen.

Innerhalb der festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter, im Naturraum heimischer Bäume und Sträucher zu ersetzen. Die Pflanzungen sind aus heimischen, 2 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm herzustellen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Heister mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen.

Innerhalb der Fläche ist die Anlegung einer max. 2 m breiten Zuwegung zulässig. Die Zuwegung dient der kurzwegigen Anbindung der neu geplanten Mitarbeiter-Stellplätze an den Markt.

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume (Linden) sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

Auf die Festsetzung entsprechender Maßnahmen zur Eingrünung östlich der Erweiterungsfläche des Marktes soll jedoch zu Gunsten der noch nicht abschließend festgelegten Lage und Dimensionierung der erforderlichen Entwässerungseinrichtungen (Mulden-Rigolen-Elemente) in diesem Bereich verzichtet werden.

Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen:
Durchgrünung der Stellplatzflächen

Im SO-Gebiet sind Stellplatzanlagen für PKW mit Bäumen und Pflanzflächen zu gliedern. Je angefangene 10 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. In die Pflanzfläche, die ausreichend groß zu bemessen ist, ist mindestens ein mittel- bis großkroniger hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Die Fläche ist mit Sträuchern oder mit einer Raseneinsaat zu begrünen. Sie ist durch geeignete Maßnahmen nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste unter Hinweis Nr. 5 der textlichen Festsetzungen. Aus dieser Liste sind standortheimische Gehölze (oder Sorten der genannten Arten) auszuwählen, deren Verwendung sich im Siedlungsbereich bewährt hat.

Die Anpflanzungen sind nach Fertigstellung des Vorhabens bzw. spätestens zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn durchzuführen.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser: Naturnahe Regenwasserbewirtschaftung

Das im SO-Gebiet anfallende Oberflächenwasser ist in Versickerungsmulden mit darunter liegenden Rigolen zwischen zu speichern und anschließend über Drainagerohre gedrosselt an das Regenwasserkanalnetz abzugeben. Für die erforderlichen Muldenabmessungen ist ein 5-jähriges Regenereignis zu berücksichtigen. Durch die Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH wurde ein Entwässerungskonzept für die geplante Markterweiterung erstellt. Für die Planung wird das bestehende System beibehalten. Die Mulden-Rigolen-Elemente werden vergrößert bzw. es werden zusätzliche Elemente geschaffen.

Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind auf den nicht überbaubaren Flächen, den überbaubaren Flächen, Flächen für Stellplätze und den Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern zulässig.

Die Flächen der festgesetzten Entwässerungseinrichtungen sind von Anpflanzung freizuhalten. Eine Bepflanzung ist nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Heidekreis zulässig. Im Übrigen sind die Entwässerungseinrichtungen landschaftsgerecht einzusäen.

Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft:
Berücksichtigung der ortstypischen Bauformen

Über die Eingliederung des Baugebietes in die Ortslage durch die Anpassung der zukünftigen baulichen Strukturen an die für die Umgebung des Plangebietes vorhandenen baulichen Höhen können Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden werden. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 78,5 m ü. NHN festgelegt.

Die bisher vorhandenen Vegetationsstrukturen bleiben größtenteils erhalten, sodass eine Eingrünung des Gebietes und Einfügen in die umgebende Siedlungsstrukturen gesichert werden kann.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen

Die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zum Ausgleich der im Plangebiet bewirkten Eingriffe (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) werden im westlichen Plangebiet kleinflächig ergänzt und in den übrigen Flächen nahezu unverändert übernommen, sodass die Funktion der internen Ausgleichsmaßnahme auch weiterhin bestehen bleibt. Die Fläche wird im Rahmen der 4. Änderung als Fläche zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt. Es wird auf die o.g. Ausführungen zu den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe verwiesen.

2.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In dem Plangebiet wird der vorhandene Einzelhandelsmarkt baulich erweitert und eine zusätzliche Stellplatzfläche angelegt. Es wird eine geringfügige Zunahme der Versiegelungsrate hervorgerufen. Die vorhandenen Vegetationsbestände werden größtenteils zur Erhaltung festgesetzt. Für die nördlichen Pflanzflächen werden Anpflanzmaßnahmen zur Ergänzung vorhandener Bestände festgesetzt.

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 "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2013). Als Eingriff wird die Überbauung der Fläche mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten berücksichtigt.

Der zulässige Versiegelungsgrad im Sondergebiet (max. 80%) verändert sich gegenüber dem im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits zulässigen Maß nicht. Die grünordnerischen und ausgleichsrelevanten Festsetzungen werden ebenfalls unverändert bzw. auf das Vorhaben angepasst in die 4. Änderung übernommen. Nach derzeitigem Stand ist über den Verlust von Einzelbäumen hinaus kein Eingriff in dem Sondergebiet zu erwarten. Lediglich im südlichen Planbereich wird die dem Sondergebiet hinzutretende bisher bestehende Grünfläche für eine Versiegelung vorbereitet. Hier erfolgt ein Eingriff durch die Versiegelung von Flächen und Entfernung von Vegetationsbeständen.

Die Bilanzierung wird in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Abb.: Eingriffs-Ausgleich-Bilanz

Rechnerische Eingriffs-Ausgleichs- Bilanz							
IST-ZUSTAND				PLANUNG INKL. AUSGLEICH			
Biotoptypen	Fläche in ca. m ²	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptypen	Fläche in ca. m ²	Wertfaktor	Flächenwert
			(b x c)				(f x g)
a	b	c	d	e	f	g	H
Sondergebiet: OEL - Locker bebautes Einzelhausgebiet OVP - Parkplatz (GRZ 0,4, zzgl. Überschreitung bis 0,8)	<u>8.001</u>	0	0	Sondergebiet: OEL - Locker bebautes Einzelhausgebiet OVP - Parkplatz (GRZ 0,4, zzgl. Überschreitung bis 0,8)	<u>8.698</u>	0	0
Sondergebiet: GRA - Artenarmer Scherrasen (unversiegelte Fläche)	<u>841</u>	1	841	Sondergebiet: GRA - Artenarmer Scherrasen (abzgl. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	<u>663</u>	1	663
Sondergebiet: HFS - Strauchhecke (Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	<u>1.100</u>	3	3.300	Sondergebiet: HFS - Strauchhecke (Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	<u>975</u>	3	2.925
Sondergebiet: HFB - Strauch-Baumhecke (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	<u>59</u>	3	177	Sondergebiet: HFS - Strauchhecke HFB - Strauch-Baumhecke (Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	<u>536</u>	3	1.608
öffentliche Grünfläche: GRA - Artenarmer Scherrasen	<u>664</u>	1	664		-		
öffentliche Grünfläche: HFB - Strauch-Baumhecke	<u>207</u>	3	621		-		
HBA - Allee / Baumreihe HBE - Einzelbaum	<u>(70)</u>	3	210	HBA - Allee / Baumreihe	<u>(40)</u>	3	120
Gesamt	<u>10.872</u>	Flächenwert IST	<u>5.813</u>		<u>10.872</u>	Flächenwert PLANUNG	5.316
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 5.316 - 5.813 = - 497 Werteinheiten							

Nach Berücksichtigung der v.g. internen Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich ein Wertverlust von 497 Werteinheiten, der auf externen Flächen kompensiert werden muss.

2.5 Externe Kompensation

Das aus der Planung resultierende Kompensationsdefizit wird durch die Inanspruchnahme von 600 Werteinheiten (Ökopunkte) vom Ökokonto der Naturschutzstiftung Heidekreis GmbH ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt anteilig auf Teilflächen des Flst. 329/1, Flur 3, Gemarkung Schwalingen.

Auf der Fläche wurde ein Waldrand basenarmer Standorte durch Umwandlung eines Wirtschaftsweges (Ausgangsbiototyp: Weg, Biotopsignatur: OVW) zu einem Waldrand (Zielbiototyp: Waldrand magerer, basenarmer Standorte, Biotopsignatur WAR).

Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche (mit Kreis gekennzeichnet), Kartengrundlage: TK 25, M 1:25.000 i.O., © 2021 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau

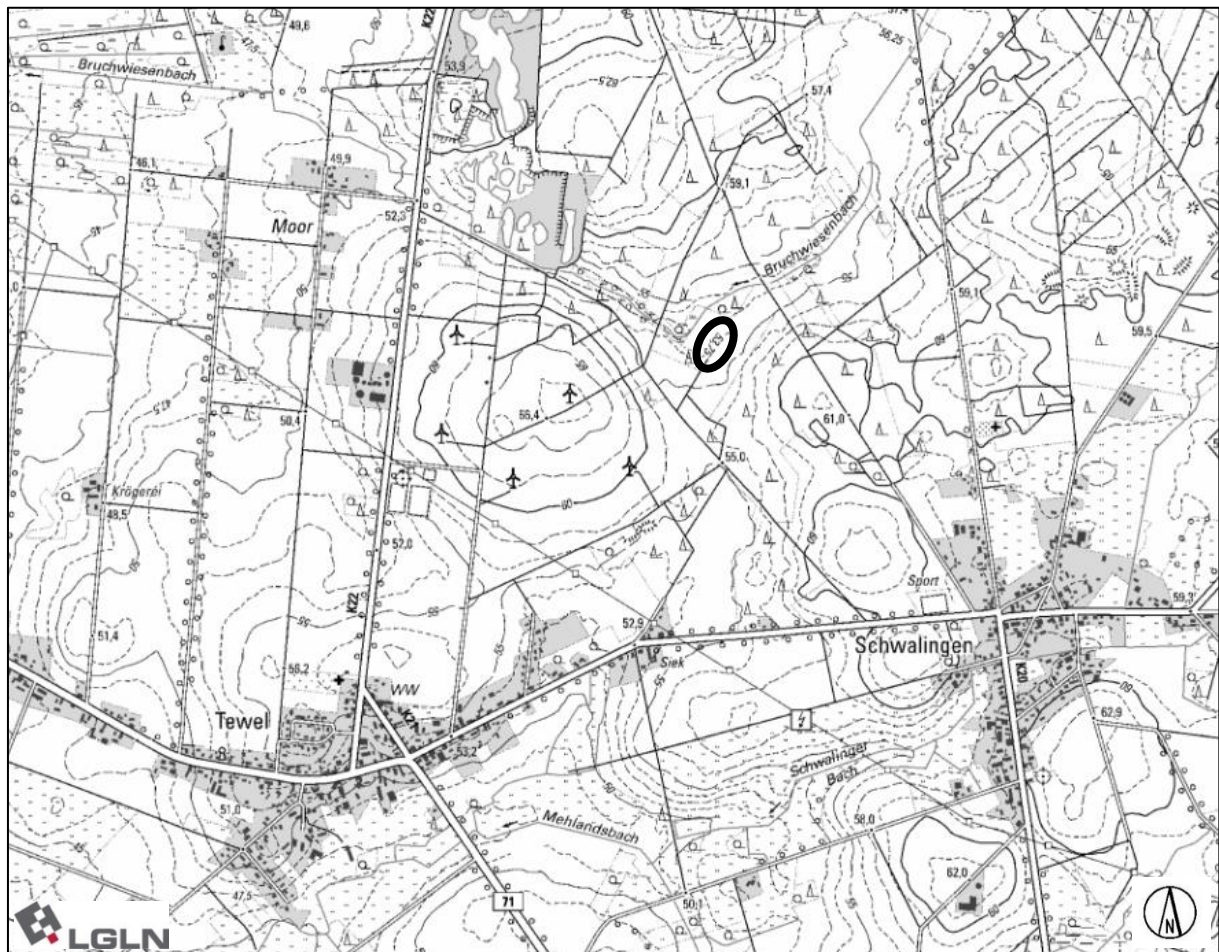
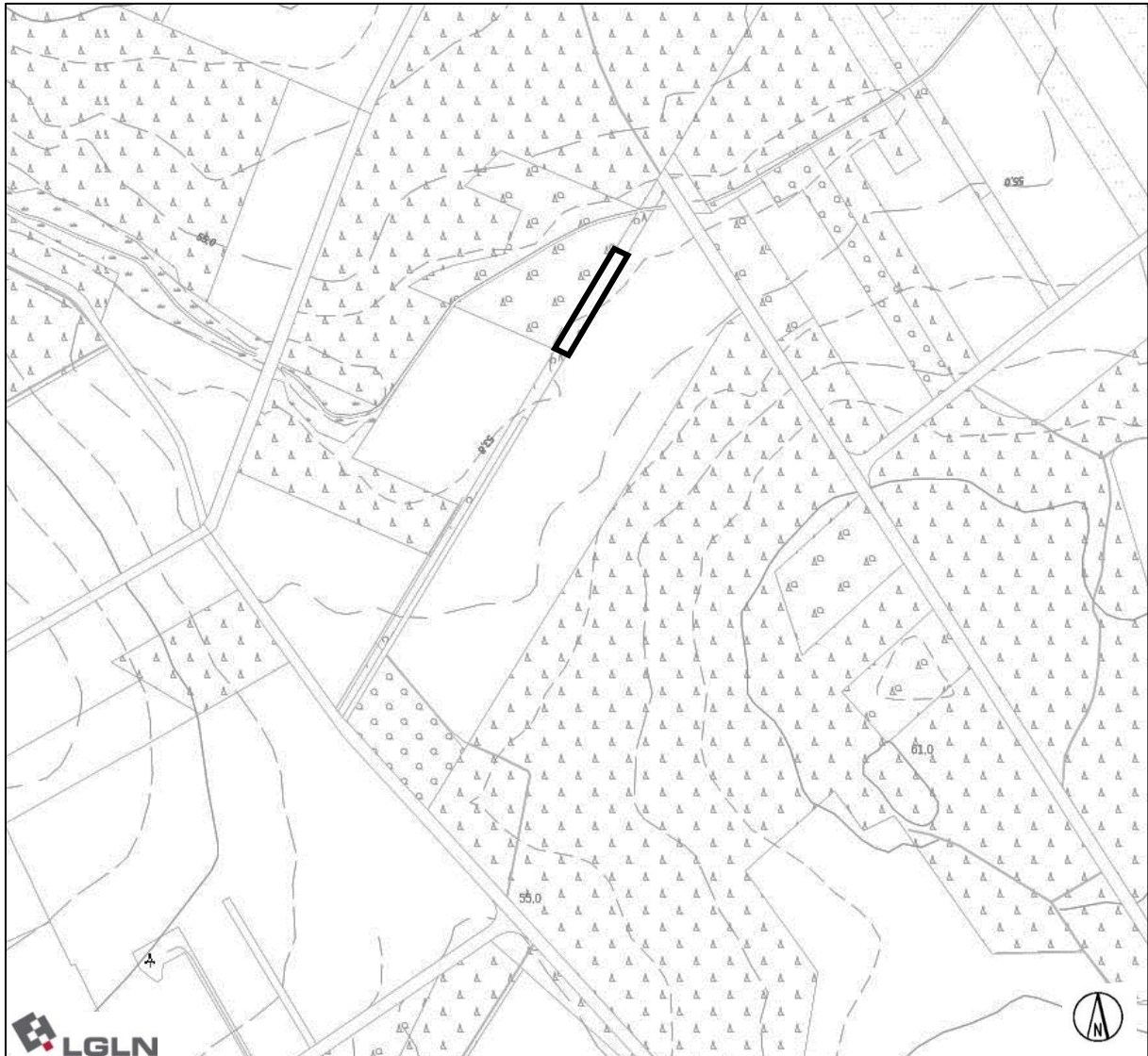


Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche (schwarz umgrenzt), Kartengrundlage: DSK 10, M 1:10.000 i.O., © 2021 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



2.6 Planalternativen

2.6.1 Standort

Die vorliegende Planung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsmarktes. Hierzu werden bisher festgesetzte Grünflächen dem Sondergebiet zugeordnet und mit einem Wohngebäude bestandene Flächen in Anspruch genommen. Auf den ehemaligen Grünflächen sollen Stellplätze eingerichtet werden. Der bestehende Markt soll auf den sich östlichen anschließenden und ehemals durch ein Wohngebäude und Hausgarten beanspruchten Flächen baulich erweitert werden.

Die hier beanspruchten Flächen stehen für die Erweiterung des Marktes einschließlich seiner Stellplatzflächen zur Verfügung und sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen und Grünflächen dargestellt. Von einer Änderung des Flächennutzungsplanes in Bezug auf die Grünfläche wird in Absprache mit dem Landkreis Heidekreis abgesehen. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits eine Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes berücksichtigt und durch Einbeziehung des östlich gelegenen und durch ein Wohngebäude bestandenen Flurstücks in die Fläche des Sondergebietes vorbereitet. Ferner wurden die überbaubaren Flächen (Baugrenzen) bereits an

eine Erweiterung des Marktes, wie im Rahmen der 4. Änderung geplant, angepasst. Eine Verlagerung des gesamten Einzelhandelsbetriebes und eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann somit vermieden werden, sodass dem Gebot nach einem schonenden Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB nachgekommen werden kann. Auf eine Betrachtung von Standortalternativen für eine Verlagerung des Betriebes wurde daher auch aus Kostengründen verzichtet.

2.6.2 Planinhalt

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erweiterungsmöglichkeiten des im Bestand vorhandenen Einzelhandelsmarktes wurde bereits im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes ein Sondergebiet im Großteil des Planbereiches festgesetzt, dass hinsichtlich der Flächengröße eine Erweiterung des seinerzeit geplanten Marktes berücksichtigt. Gleiches gilt für die im Plangebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die ebenfalls bereits Möglichkeiten einer baulichen Erweiterung des bestehenden Marktes bieten und im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung lediglich geringfügig erweitert werden sollen. Im Rahmen der 4. Änderung erfolgt eine Angliederung der südlich des vorhandenen Sondergebietes bestehenden Grünfläche, die zur städtebaulichen Ordnung für die Realisierung von weiteren Stellplätzen ebenfalls als Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt wird. Die bestehenden Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Bauweise und Höhenbegrenzung werden nahezu unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 8 einschl. seiner 1. – 3. Änderung übernommen.

Vorhandene Vegetationsbestände werden zur Erhaltung festgesetzt und durch eine Festsetzung zum Anpflanzen ergänzt, sodass das Einfügen in die Ortslage harmonisch gestaltet und die Eingriffe in die Schutzgüter minimiert werden.

Es ergeben sich keine zu betrachtenden Alternativen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten

Bei der Erstellung der Begründung und des Umweltberichts wurden folgende Quellen und Verfahren berücksichtigt:

- zur Berücksichtigung vorhandener Planungen:
 - Bebauungsplan Nr. 8 „Westpreußenstraße“, 1. - 3. Änderung
- zur Berücksichtigung der fachplanerischen Grundlagen:
 - Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)
 - Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis (Entwurf 2015)
 - Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis (2013)

Gutachten:

- Raumordnerische Verträglichkeit:
 - Bulwiengesa AG: „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse – Erweiterung Edeka Meyer, Visselhöveder Straße 9, 29643 Neuenkirchen“ Hamburg, 04. November 2019

- Immissionsschutz
 - Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Westpreußenstraße“ der Gemeinde Neuenkirchen“, Garbsen, 28.09.2020
- Entwässerung
 - Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH: „Erweiterung Edeka-Markt in Neuenkirchen Oberflächenentwässerung – Entwässerungskonzept“, Celle, Januar 2021
- Verkehr
 - Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH: „Gemeinde Neuenkirchen, Erweiterung des bestehenden Vollsortimenters auf dem Grundstück Visselhöveder Straße 9 – Verkehrsgutachten“, Neumünster, 20.08.2020

Sonstige Quellen:

- zur Bewertung der Biotoptypen, des Bodens, des Klimas und der Luft sowie des Wassers:
 - v. Drachenfels, 2020: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. 11. Auflage. Hrsg.: NLWKN. 2020, Hannover.
 - Nds. Städtetag, 2013: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. Überarbeitete Auflage. Hrsg.: Niedersächsischer Städtetag. 2013, Hannover.
 - NIBIS – Niedersächsisches Bodeninformationssystem, 2020
 - Niedersächsische Umweltkarten – NMU, 2020

Die Angaben aus früheren Planungen und Erfassungen wurden überprüft und sind in diese Planung mit eingeflossen. Die übrigen genannten Verfahren entsprechen dem heutigen Stand der Technik, Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

3.2 Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring

Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4 c BauGB). Der Gemeinde obliegt hierbei die Überwachung (Monitoring) der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können.

Die Gemeinde Neuenkirchen trägt durch eine Kontrolle während der Durchführung von Baumaßnahmen Rechnung dafür, dass die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen des B-Planes eingehalten werden.

Die Gemeinde Neuenkirchen gewährleistet bzw. kontrolliert die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen bzw. der Ausgleichsmaßnahme innerhalb der gesetzten Fristen. Ferner wird spätestens 2 Jahre nach Umsetzung der Maßnahmen die Maßnahmenentwicklung, die Einhaltung der Nutzungsvorgaben und der Anwuchserfolg kontrolliert (Ortsbegehung, ggf. Einbeziehung externer Fachleute, UNB). Spätestens alle 5 Jahre danach erfolgt eine weitere Kontrolle in Bezug auf Zustand/Entwicklung der Pflanzung und Nutzungsvorgaben. Fehlentwicklungen werden behoben (z. B. Nachpflanzung, Anpassung Nutzung).

Zusammenfassend werden keine erheblichen Umweltauswirkungen gesehen, die eines weiteren, besonderen Überwachungsverfahrens bedürften.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Westpreußenstraße“ sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die im südlichen Plangebiet vorhandene Grünfläche im Rahmen der Erweiterung des Einzelhandelsmarktes dem bereits festgesetzten Sondergebiet anzugliedern. Der vorhandene Einzelhandelsmarkt soll im östlichen Anschluss erweitert und die Verkaufsfläche von rd. 1.300 m² auf 1.950 m² vergrößert werden. Hierzu wird ein im östlichen Bereich bestehendes Wohnhaus mit Hausgarten entfernt. Diese Flächen sind bereits im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes als Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ festgesetzt worden. Die südlich angrenzende Grünfläche soll für die Errichtung weiterer Stellplätze (Mitarbeiter) in Anspruch genommen werden, um die teilweise durch die östlichen Erweiterung des Gebäudes und Neustrukturierung der Verkehrsführung entfallenden Stellplätze zu kompensieren.

Der bestehende Einzelhandelsmarkt befindet sich innerhalb eines Sondergebietes Verbrauchermarkt, das im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt und mit Hinblick auf eine zukünftige Erweiterung gestaltet wurde. Lediglich die im südlichen Bereich vorhandenen Grünflächen werden in ihrer Festsetzung geändert und dem Sondergebiet angegliedert. Von einer Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund der Kleinräumigkeit und da keine Konflikte mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Neuenkirchen ableitbar sind, abgesehen.

Für die vorliegende Planung wurde ein Verträglichkeitsnachweis des Vorhabens von der bulwiengesa AG (2019) erstellt. Dieses legt die raumplanerische Verträglichkeit des Vorhabens dar.

In dem vorliegenden Umweltbericht (Teil II) der Begründung werden die schutzgutbezogenen Auswirkungen der Planung dargelegt. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung auf den bereits als Sondergebiet festgesetzten Grundstücken und der intensiven Nutzung durch den vorhandenen Einzelhandelsmarkt bei einer Versiegelung von bis zu 80 % (GRZ 0,4 + max. Überschreitung bis zu 0,8) sind durch die Erweiterung und Inanspruchnahme der Grünfläche für zukünftige Stellplatzflächen nur geringfügige Änderungen möglich und vorgesehen. Die am nördlichen Gebietsrand bisher festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sowie die Anpflanzungen im Bereich der Lärmschutzwand im Westen werden in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 zum Anpflanzen und Erhalt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) festgesetzt. Zusätzlich werden die Strauchhecke und 4 Einzelbäume am Straßenrand im südlichen Planbereich zur Erhaltung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) festgesetzt. Der Versiegelungsgrad liegt im Planzustand ebenfalls bei einer GRZ von 0,4 mit einer maximalen Überschreitung bis zu 80 %.

Die vorhandenen Biotoptypen sind in einem Biotoptypenplan dargestellt. In der Bilanzierung wird aufgezeigt, dass sich eine Differenz von 497 Werteinheiten ergibt, die auf externen Flächen auszugleichen sind. Die externe Kompensation erfolgt auf Flächen der Naturschutzstiftung Heidekreis GmbH. Auf dem Flurstück 329/1, Flur 3 der Gemarkung Schwalingen erfolgt die Umwandlung eines Wirtschaftsweges zu einem Waldrand (Waldsaum).

Unter Beachtung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse (Verträglichkeitsgutachten) stellt sich das Vorhaben insgesamt als verträglich dar. Von einer Überprüfung von Alternativstandorten wurde abgesehen.

Die Planinhalte der 4. Änderung entsprechen den durch den Vorhabenplan zu Grunde gelegten Ansprüchen unter Beachtung vorausgegangener Festsetzungen der Änderungen 1. – 3. des Bebauungsplans Nr. 8 „Westpreußenstraße“.

Teil III Abwägung

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von privaten Personen keine Stellungnahmen abgegeben. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat der Gemeinde Neuenkirchen abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die vom Rat der Gemeinde Neuenkirchen beschlossene Abwägung nachfolgend angefügt. Die für die Abwägungsentscheidung wesentlichen Inhalte wurden in die Begründung integriert.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Heidekreis, Schreiben vom 05.05.2021</p>	<p>Immissionsschutz Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine detaillierte Prüfung erfolgt jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren, wenn eine konkrete Planung und Betriebsbeschreibung vorliegt. Insofern bleiben immissionsschutzrechtliche Forderungen vorbehalten.</p> <p>Denkmalpflege Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, eine detaillierte Prüfung jedoch erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgt. Ggf. sich aus dieser Prüfung ergebende immissionsschutzrechtliche Forderungen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Wirkungsbereich des Vorhabens zurzeit keine Bodenfunde bekannt sind und gegen das Vorhaben aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken bestehen. Dass Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren eine abweichende Einschätzung bedeuten können und daher einer neuen Stellungnahme bedürfen, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis zur Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen wurde bereits in die Begründung und unter die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, Schreiben vom 22.04.2021</p>	<p>Auf unsere Stellungnahme vom 03.11.2020, die wir im Rahmen der TöB - Beteiligung abgegeben haben, nehme ich Bezug.</p> <p><u>Zum besseren Verständnis wird nachfolgend die Stellungnahme vom 03.11.2020 noch einmal aufgeführt (kursiv):</u></p>	<p>Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird auf die bereits zu der Stellungnahme vom 03.11.2020 erfolgte Abwägung Bezug genommen und diese wiederholt zur Abwägung erhoben. Zum besseren Verständnis wird die zu der v.g. Stellungnahme ergangene Abwägung nachfolgend noch einmal angeführt (kursiv).</p>

	<p><i>Im Rahmen meiner Zuständigkeit werden gegen das o.g. Planvorhaben keine Bedenken erhoben, wenn von Ihnen der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass das durch den Bebauungsplan Nr. 8 erzeugte Verkehrsaufkommen zusätzlich an den betroffenen Knotenpunkten mit der L 171 (direkte Zufahrt und über die Lindenstraße) problemlos gemäß der geltenden Regelwerke (HBS, RAS) abgewickelt werden kann bzw. die dort genannten Anforderungen erfüllt. Als Prognosehorizont ist das Jahr 2030 anzusetzen. Andernfalls sind entsprechende verkehrliche und/oder bauliche Maßnahmen in Abstimmung mit unserem Hause, dem Landkreis Heidekreis als Untere Verkehrsbehörde sowie der Polizei umzusetzen.</i></p>	<p><i>Die vorgetragene Hinweise zu den Anforderungen des angeregten gutachterlichen Nachweises werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>In der Zwischenzeit wurde durch die Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 20.08.2020 ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Darin wurde die Leistungsfähigkeit der jeweiligen Ein- und Ausfahrtsbereiche des Marktes in die Visselhöveder Straße und Lindenstraße sowie der Einmündungsbereich Lindenstraße/Visselhöveder Straße auf ihre Leistungsfähigkeit überprüft. Das Gutachten zeigt auf, dass „alle erschließungsrelevanten Knotenpunkte in der Lage sind, die Verkehre des Prognose-Planfalls 2030 mit einer sehr guten Qualitätsstufe "QSV A" des Verkehrsablaufes langfristig leistungsfähig abzuwickeln. Es bestehen darüber hinaus deutliche Kapazitätsreserven.“¹⁶ Im Ergebnis kommt das Verkehrsgutachten zusammenfassend zu folgendem Schluss:</i></p> <p><i>„Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich einer verträglichen Erschließung der geplanten Markterweiterung auf dem Grundstück Visselhöveder Straße Nr. 9 an das bestehende Streckennetz der Gemeinde Neuenkirchen. Die erschließungsrelevanten Knotenpunkte sind auch weiterhin in einem leistungsfähigen Zustand und es kommt zu keiner Überstauung angrenzender Knotenpunkte.</i></p> <p><i><u>Ergänzender Hinweis:</u></i> <i>Aufgrund der Eindeutigkeit der Ergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass verkehrliche Datengrundlagen ohne potentiellen Einfluss durch Covid 19 bedingte Einschränkungen zu identischen Empfehlungen geführt hätten. Eine zusätzliche Begutachtung zu späterer Zeit wird aus verkehrsplanerischer Sicht daher als nicht erforderlich betrachtet.“¹⁷</i></p>
--	---	--

¹⁶ Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, „Gemeinde Neuenkirchen – Erweiterung des bestehenden Vollsortimenters auf dem Grundstück Visselhöveder Straße 9 – Verkehrsgutachten“, Neumünster, 20.08.2020, S. 20

¹⁷ Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, „Gemeinde Neuenkirchen – Erweiterung des bestehenden Vollsortimenters auf dem Grundstück Visselhöveder Straße 9 – Verkehrsgutachten“, Neumünster,

	<p><i>Ferner dürfen Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.</i></p> <p><i>Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.</i></p> <p><i>Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.</i></p> <p><i>Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.</i></p> <p>Zu dem o. g. Planvorhaben liegt ein Verkehrsgutachten des Büros „Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH“ vom August 2020 vor. Laut dem v. g. Verkehrsgutachten verfügen die Knotenpunkte L 171 „Visselhöveder Straße“ / Zu- und Ausfahrt „Verbrauchermarkt“ und L 171 „Visselhöveder Straße“ / Gemeindestraße „Lindenstraße“ im Zuge</p>	<p><i>Die Aussagen des Verkehrsgutachtens werden in die Begründung eingearbeitet.</i></p> <p><i>Der Hinweis, dass Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</i></p> <p><i>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass Brauch- und Oberflächenwasser nicht dem Landesstraßengelände zugeführt werden darf. Der Hinweis wird ebenfalls in die Begründung aufgenommen. Durch die Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH wurde ein Entwässerungskonzept für die geplante Markterweiterung erstellt. Für die Planung wird das bestehende System beibehalten. Die Mulden-Rigolen-Elemente werden vergrößert bzw. es werden zusätzliche Elemente geschaffen. Die Begründung wird bzgl. der entsprechenden Aussagen zur Oberflächenentwässerung auf der Grundlage des inzwischen vorliegenden Entwässerungskonzeptes ergänzt.</i></p> <p><i>Der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Erlangen der Rechtskraft eine Ausfertigung der Planunterlagen zugeschickt.</i></p> <p>Die o.g. Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahme wurden bereits zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Die Ausführungen zu den Ergebnissen des vorliegenden Verkehrsgutachtens werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Auf die o.g. Auszüge des Verkehrsgutachtens wird verwiesen.</p>
--	---	--

	<p>der L 171 über eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A „freier Verkehrsfluss“.</p> <p>In Ergänzung unserer v. g. Stellungnahme bestehen gegen das o. g. Planvorhaben keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Unabhängig vom Ergebnis des v. g. Verkehrsgutachtens ist auf Grund der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der L 171 ein verkehrsgerechter Ausbau der v. g. Knotenpunkte im Zuge der L 171 nachzuweisen. Hierzu ist der hiesigen Straßenbauverwaltung ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes vorzulegen. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug im Begegnungsverkehr nachzuweisen, ein Überfahren unbefestigter Flächen sowie der Mittelmarkierung ist auszuschließen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden.2. Falls durch das Ergebnis der Schleppkurvennachweise bauliche Maßnahmen im Zuge der Landesstraße erforderlich werden, z. B. ein Um- oder Ausbau der Knotenpunktbereiche im Zuge der L 171, wird die Beauftragung eines Sicherheitsaudits durch die Gemeinde sowie ggf. der Abschluss einer vom GB Verden aufgestellten Vereinbarung erforderlich. Sämtliche Kosten für Planung, Bauausführung, ggf. Grunderwerb, Unterhaltung, Betrieb etc. gehen in voller Höhe zu Lasten der Gemeinde.3. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.	<p>Es wird weiter zur Kenntnis genommen, dass gegen das Planvorhaben keine Bedenken bestehen, wenn die in der Stellungnahme aufgeführten Punkte berücksichtigt werden.</p> <p>Zu 1.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass unabhängig vom Ergebnis des Verkehrsgutachtens auf Grund der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der L 171 ein verkehrsgerechter Ausbau der in der Stellungnahme beschriebenen Knotenpunkte im Zuge der L 171 nachzuweisen ist. Ein entsprechender Nachweis erfolgt im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu 2.: Die Ausführungen zum ggf. erforderlichen Sicherheitsaudit und dem Abschluss einer Vereinbarung werden zur Kenntnis genommen. Da es sich bei den im Plangebiet gelegenen Flächen um einen bereits bestehenden Einzelhandelsstandort handelt, wird grundsätzlich von einer verträglichen Verkehrsabwicklung ausgegangen, die einen Ausbau der Knotenpunkte nicht erforderlich macht. Sollte der Nachweis gem. Punkt 1 widererwarten zu einem abweichenden Ergebnis führen, werden die entsprechenden Punkte unter 2. berücksichtigt.</p> <p>Zu 3.: Der Hinweis, dass Brauch- und Oberflächenwasser nicht dem Landesstraßengelände zugeführt werden darf wurde bereits in die Begründung aufgenommen. Durch die Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH wurde ein Entwässerungskonzept für die geplante</p>
--	--	---

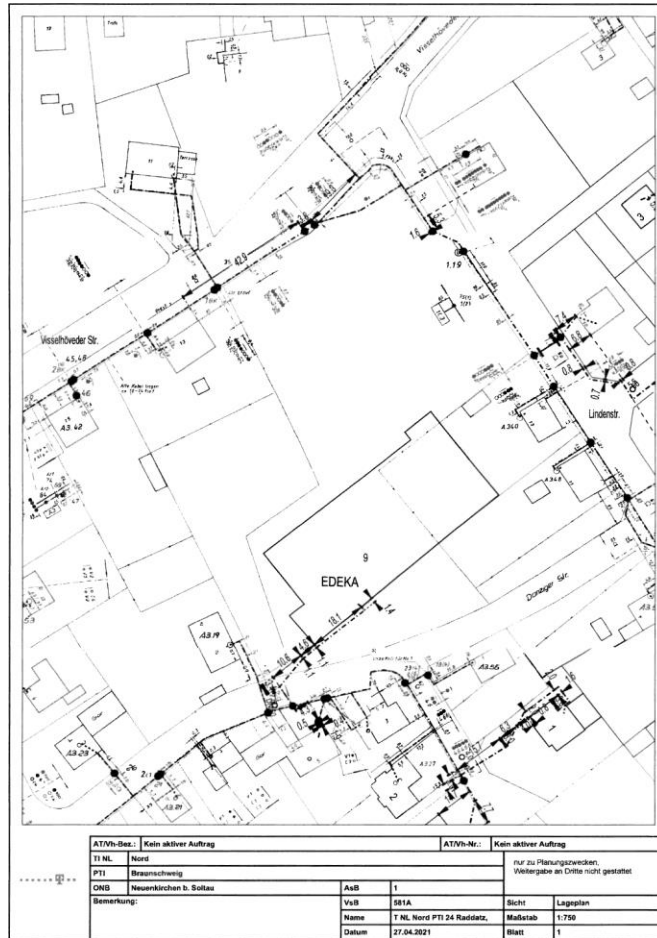
	<p>4. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.</p> <p>Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.</p> <p>Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.</p>	<p>Markterweiterung erstellt. Für die Planung wird das bestehende System beibehalten. Die Mulden-Rigolen-Elemente werden vergrößert bzw. es werden zusätzliche Elemente geschaffen. Die Begründung wurde bzgl. der entsprechenden Aussagen zur Oberflächenentwässerung auf der Grundlage des inzwischen vorliegenden Entwässerungskonzeptes bereits zur öffentlichen Auslegung ergänzt.</p> <p>Zu 4.: Der Hinweis, dass Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde ebenfalls bereits in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird nach Erlangen der Rechtskraft eine Ausfertigung der Planunterlagen zugeschickt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land, Schreiben vom 06.04.2021</p>	<p>Gegen die o. g. Änderung des Bebauungsplanes sind seitens des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land keine grundsätzlichen Einwendungen vorzubringen.</p> <p>Bei der weiteren Planung bitte ich den Verband entsprechend mit einzubeziehen.</p>	<p>Es wird begrüßt, dass keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Änderung des Bebauungsplanes vorzubringen sind.</p> <p>Der Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land wird im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung am weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben</p>	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.</p>	<p>Es wird begrüßt, dass seitens der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend gemacht werden.</p>

<p>vom 04.05.2021 per E-Mail</p>	<p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone</u> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</u> 	<p>Ferner wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und dass bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben wird.</p> <p>Die weiterführenden Dokumente werden ebenfalls zur Kenntnis genommen, sie beziehen sich jedoch nicht auf die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 27.04.2021 per E-Mail</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im und entlang des Planbereiches (Visselhöveder Straße, Lindenstraße, Danziger Straße) befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage).</p> <p>Der Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten an dieser Telekommunikationslinien ist jederzeit sicherzustellen.</p> <p>Bei der Bauausführung (Bau von Zufahrten etc.) ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom Deutschland GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Der Hinweis auf die im Plangebiet selbst und angrenzend verlaufenden Telekommunikationslinien wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird dahingehend entsprechend ergänzt. Die betroffenen Leitungen verlaufen überwiegend innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Bei den weiteren im Plangebiet verlaufenden Leitungen handelt es sich um Hausanschlussleitungen.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang ferner der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass der Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten an dieser Telekommunikationslinien ist jederzeit sicherzustellen ist. Auch dieser Hinweis wird, ebenso wie die ergänzenden Hinweise zur Bauausführung, in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes wird für einen ausreichenden Leitungsschutz gesorgt.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Westpreußenstraße“
 - Begründung und Umweltbericht -

Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.



<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 24.03.2021</p>	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Die L 171 gehört zum Militärstraßengrundnetz. Solange am Baukörper und der Tragfähigkeit der L 171 keine Änderungen vorgenommen werden, wird dem Vorhaben zugestimmt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich gem. meiner Unterlagen in einem Jettieffluggkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p> <p>Zudem liegt es im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede.</p> <p>Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-412-21-BBP ausschließlich an folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Bundeswehr durch die in Rede stehende Planung zwar berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden und dass vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage seitens der Bundeswehr keine Einwände bestehen. Eine Änderung der für die Belange der Bundeswehr wesentlichen Planinhalte ist nicht vorgesehen.</p> <p>Eingriffe in den Baukörper der L 171 und dessen Tragfähigkeit sind mit der vorliegenden Planung nicht verbunden. Der Bebauungsplan trifft jedoch hierzu keine weiteren Aussagen oder Festsetzungen.</p> <p>Der Hinweis auf die Lage des Plangebiets in einem Jettieffluggkorridor ist bereits in den Planunterlagen enthalten. Es wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bundeswehr Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden und das Plangebiet im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede liegt. Diese Hinweise sind ebenfalls bereits in den Unterlagen enthalten.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 26.04.2021</p>	<p>Gegen die Planungen vor Ort bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Bzgl. der externen Kompensationsmaßnahmen bitten wir um erneute Beteiligung.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen keine Bedenken gegen die Planungen bestehen.</p> <p>Die Darlegung der externen Kompensationsmaßnahmen ist bereits zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der parallel dazu erfolgten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt. Das aus der Planung resultierende Kompensationsdefizit wird durch die Inanspruchnahme von 600 Werteinheiten (Ökopunkte) vom Ökokonto der Naturschutzstiftung Heidekreis GmbH ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt anteilig auf Teilflächen des Flst. 329/1, Flur 3, Gemarkung Schwalingen. Auf der Fläche wurde</p>

		<p>ein Waldrand basenarmer Standorte durch Umwandlung eines Wirtschaftsweges zu einem Waldrand. Die entsprechenden Informationen liegen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen somit vor. Eine weitergehende Beteiligung im Rahmen der Bebauungsplanverfahrens erfolgt nicht.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Schreiben vom 16.04.2021</p>	<p>Nachbergbau Die Angabe des Fachbereichs Nachbergbaus in der zum Verfahrensgebiet am 06.10.2020 beim Aktenzeichen L68505-03_02/2020-1075 = TOEB.2020.10.00082 erfolgten Stellungnahme zum Historischen Bergrechtsgebiet wurde überarbeitet. Bitte übernehmen Sie diese aktualisierte Fassung in ihre Unterlagen.</p> <p><u>Markscheiderei</u> Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach § 149 ff. Bundesberggesetz angegeben.</p> <p>Historische Bergrechtsgebiete: Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragene Hinweise des Fachbereichs Nachbergbau zum Historischen Bergrechtsgebiet überarbeitet wurden. Die in der Begründung und unter den Hinweisen zum Bebauungsplan bereits enthaltenen Hinweise werden entsprechend geändert.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

	<p>können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen. Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen. Wenn mögliche Grundeigentümerrechte im Grundbuch eingetragen sind, bitten wir Sie darum, uns die Art des Rechtes mit dem dazu gehörenden Grundbuchblatt per Email an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de zu übersenden.</p> <p>Keine weiteren alte Rechte vorhanden: In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach § 149 ff. Bundesberggesetz vor.</p>	
	<p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen</p>	<p>Die im Plangebiet gelegenen Flächen weisen bereits eine Bebauung auf. Im Rahmen der Realisierung des bestehenden Verbrauchermarktes erfolgte ebenfalls bereits eine Baugrunduntersuchung, deren Ergebnisse im Zuge der konkreten Vorhabenplanung berücksichtigt wurden. Die vorgetragenen Hinweise auf die zu berücksichtigende geotechnische Baugrunderkundung und die aufgeführten DIN-Vorschriften wurden bereits auf die Planurkunde aufgetragen.</p> <p>Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass seitens des LBEG keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen sind.</p> <p>Es werden in diesem Zusammenhang die weiteren Hinweise zu den Zielen der vorliegenden Stellungnahme und deren Grundlage zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Westpreußenstraße“
- Begründung und Umweltbericht -

	erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	
--	---	--

Teil V Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Westpreußenstraße“ sowie der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)

Fauststraße 7

31675 Bückeburg

Tel.: 05722 - 7188760

Fax: 05722 - 7188761

Bückeburg, den 16.08.2021

gez.

Reinold

.....

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 04.03.2021 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Westpreußenstraße“ und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Westpreußenstraße“ und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 29.03.2021 bis 07.05.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Neuenkirchen, den 30.08.2021

gez.

Brunkhorst

.....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Westpreußenstraße“, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.07.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB) gebilligt.

Neuenkirchen, den 30.08.2021

gez.

Brunkhorst

.....

Bürgermeister
