

Stadt Hessisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 22

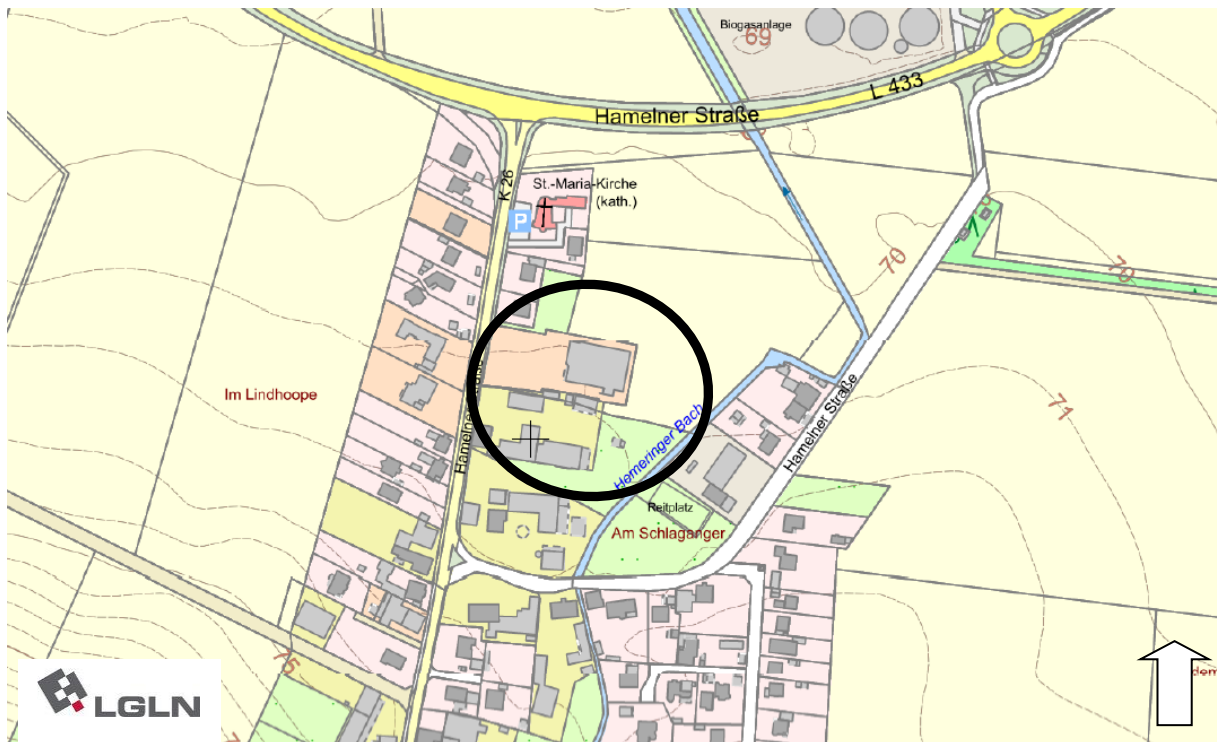
„Einzelhandelsstandort Hemeringen“

2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“

ST Hemeringen

Begründung und Umweltbericht

ENTWURF 01-2024



Übersichtsplan AK5



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoeehler@t-online.de
www.peter-flaspoeehler.de

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

Bauleitplanung



Stadt Hessisch Oldendorf
Marktplatz 13
31840 Hessisch Oldendorf

Auftraggeber:

Logemann Gewerbeimmobilien GmbH & Co.KG
Kreuzbreite 9
D-31675 Bückeburg

Planverfasser:



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
STADTPLANER & ARCHITEKT
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de



MITGLIED DER
ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN
EL-Nr. 11.835
EL-Nr. 19.166

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Peter Flaspöhler (Stadtplaner & Architekt)
Dipl.-Ing. Barbara Wiebusch (Landschaftsplanerin)

A BEGRÜNDUNG gem. § 2a Nr. 1 BauGB

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans	4
3	Geltungsbereich	5
4	Planerische Vorgaben und Fachgutachten	6
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)	6
4.2	Auswirkungsanalyse Erweiterung des Netto-Discounters in Hessisch Oldendorf, OT Hmeringen	8
4.3	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf	13
4.4	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont (LRP)	15
4.5	Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)	16
4.6	Verbindliche Bauleitplanung	17
4.7	Projektplanung	20
4.8	Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Hemeringer Bachs	21
4.9	Schalltechnische Untersuchungen	26
5	Rahmenbedingungen, Zustand des Plangebiets und Einflüsse	28
6	Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung	29
7	Festsetzungen im Änderungsbereich	30
7.1	Art der baulichen Nutzung	31
7.2	Maß der baulichen Nutzung	32
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze	34
7.4	Maßnahmen für die Oberflächenentwässerung	34
7.5	Flächen für die Landwirtschaft	36
7.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	36
7.7	Anlage von Gehölzflächen und Anpflanzungen	37
8	Städtebauliche Werte	39
9	Erschließung, sonstige Auswirkungen und sonstige Hinweise	39
9.1	Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	39
9.2	Ver- und Entsorgung	39
9.3	Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel	40
9.4	Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund	41
9.5	Archäologische Hinweise	42
9.6	Hinweise zum Überschwemmungsgebiet	42
9.7	Hinweise zum Trinkwasserschutzgebiet	43
9.8	Hinweise der Bundeswehr	43
9.9	Artenschutzrechtliche Hinweise	43
9.10	Landwirtschaftliche Immissionen	44
9.11	Hinweis zur externen Kompensationsfläche in Höfingen Texas	44
9.12	Hinweis zur Innenbereichssatzung	44
9.13	Hinweis zum Inkrafttreten	44
10	Kosten	44
11	Anhänge	45
12	Umweltbericht	46
	Beschluss	

1 Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften sind die folgenden Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802),
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist (BGBl. I S. 2240),
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), m. W. v. 04.03.2021,
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202),
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111),
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578),
- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388),

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadtverwaltung Hessisch Oldendorf, Fachbereich 3 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Im Stadtteil Hemeringen ist der Netto-Markt seit vielen Jahren ansässig und hat sich als wichtigster Nahversorger für Hemeringen und das Südwesergebiet der Stadt Hessisch Oldendorf etabliert. Dieser Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb hat derzeit eine Verkaufsfläche von rd. 850 m². Es ist geplant, den Markt umfassend zu modernisieren. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche auf 1.050 m² erweitert werden.

Für das Betriebsgrundstück sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ sowie dessen 1. Änderung maßgeblich, durch den die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 850 m² begrenzt wird. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur angestrebten Verkaufsflächenerweiterung zu schaffen, ist es somit erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern und zu erweitern.

Die Erweiterung des Bebauungsplangebiets greift in geringem Umfang in den Geltungsbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ ein. Damit dort zukünftig die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans gelten können, ist es erforderlich die Abrundungssatzung Nr. 1 für den betroffenen Teilbereich aufzuheben.

Die Stadt Hessisch Oldendorf unterstützt das private Investitionsvorhaben, da hierdurch der bestehende Einzelhandelsstandort aufgewertet und nachhaltig gesichert werden kann. Deshalb hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 19.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“, mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“, gefasst.

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Hessisch Oldendorf zu leiten. Hierbei sind auch die Anforderungen der Raumordnung und Regionalplanung sowie die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen zu beachten.

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung, mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“, hat zwar einen Vorhabenbezug, da er die Voraussetzung zur Erweiterung des ansässigen Lebensmittel-Discounters schaffen soll. Die Planung dient aber darüber hinaus der generellen Aufwertung und Absicherung des Einzelhandelsstandorts zur nachhaltigen Gewährleistung der Nahversorgung auf der Hessisch Oldendorfer Südwestseite, sodass der Bebauungsplan nicht als Vorhaben- und Erschließungsplan, sondern als „Angebotsplan“ aufgestellt wird.

Da die Planung auch Außenbereichsflächen einbezieht, wird der Bebauungsplan im „Normalverfahren“ gem. § 2 BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB aufgestellt.

3 Geltungsbereich



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteils Hemeringen.

Das Plangebiet ist im oben abgebildeten Plan mit einer schwarzen gestrichelten Linie umgrenzt abgebildet. Der exakte Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet dieser 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans überlagert einen ca. 65 m² umfassenden Teilbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung Nr. 1. „Hamelner Straße Ost“, die nördlich anschließt. Dieser Teilbereich **ist im oben abgebildeten mit einer grauen gestrichelten Linie umgrenzt abgebildet.** Zukünftig gelten für diesen Teilbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans. Der verbleibende Geltungsbereich der §-34-Satzung bleibt von dieser Bauleitplanung unberührt.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Ortsdurchfahrt *Hamelner Straße (Kreisstraße 26)*. Es umfasst das Grundstück des dort seit Jahren ansässigen Lebensmittelnaversorgers (Flurstück 13/8 der Flur 1), die Fläche des dazugehörigen Regenrückhaltebeckens (Flurstücke 13/11 tlw. der Flur 1 und 11/1 tlw.

der Flur 4) sowie eine 5 m tiefe, rund 47 m lange Erweiterungsfläche (Flurstück 13/11 tlw. der Flur 1), die an das Grundstück des Lebensmittelmarkts anschließt.

Nördlich grenzt das Hausgrundstück *Hamelner Straße 7* und südlich das landwirtschaftliche Anwesen *Hamelner Straße 15* an. Die östliche Begrenzung des Plangebiets bilden das landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der östlich des Regenrückhaltebeckens verlaufende *Hemeringer Bach*.

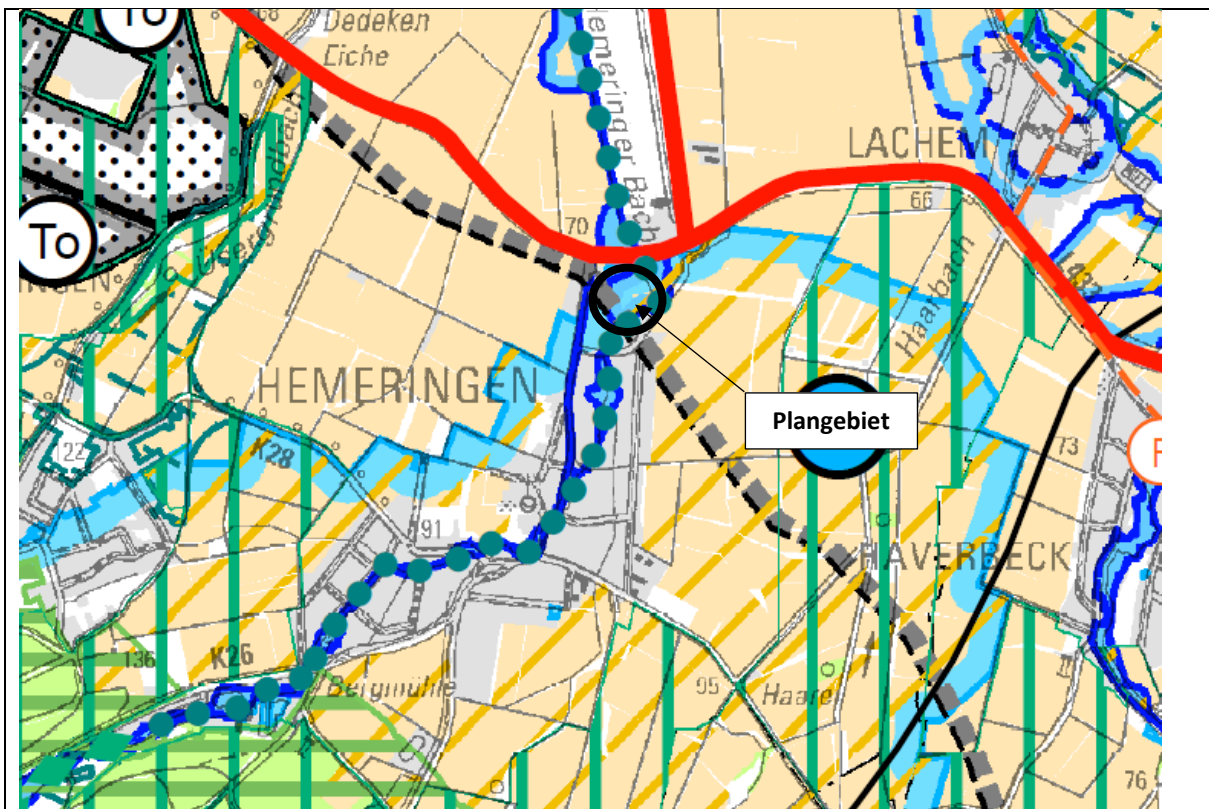
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha.

Allgemeines Planungsziel ist es, im Rahmen der geordneten städtebaulichen Innenentwicklung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehen Lebensmitteleinzelhandels von derzeit ca. 850 m² Verkaufsfläche auf 1.050 m² maximale Verkaufsfläche zu schaffen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung treten die bisher geltenden Festsetzungen sowie der überplante Teilbereich der Abrundungssatzung Nr. 1 für den neu überplanten Bereich außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

4 Planerische Vorgaben und Fachgutachten

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont (RROP)



Zeichnerische Darstellung Entwurf RROP 2021 (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

Quelle: Landkreis Hameln Pyrmont, bearbeitet

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind im Wesentlichen im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) stellt die planerische Konzeption für die Entwicklung der Region dar, in diesem Falle für den Landkreis Hameln-Pyrmont. Die Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms (LROP) werden im RROP auf die regionale Ebene übertragen. Das RROP für den Landkreis Hameln-Pyrmont aus dem Jahre 2001 hat seit dem 11.07.2022 seine Gültigkeit verloren. Dem entsprechend ist nur auf den vorliegenden RROP-Entwurf 2021 zu verweisen. Grundsätzlich sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, wie bei dem aktuell vorliegenden Entwurf des RROP 2021 gegeben, ergänzend gemäß § 3 ROG, Abs. 1, Satz 4 als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei Stellungnahmen zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der zentralörtlichen Stufung ist der Hauptort Hessisch Oldendorf im **RROP-Entwurf 2021** als *Grundzentrum* und *zentrales Siedlungsgebiet* festgelegt. *Grundzentren* haben als zentrale Orte innerhalb der Gemeinden zentralörtliche Funktionen zu übernehmen.

Nördlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße Nr. 433 (L 433), die der RROP-Entwurf 2021 als *Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung* festlegt.

Das Plangebiet selbst wird noch durch die Abgrenzung *Vorranggebiet Trinkwassergewinnung* erfasst.

Im Bereich des Plangebiets kreuzt die *Grenze der Ausschlusswirkung für Rohstoffgewinnung*, die großräumig zu beiden Seiten der Weser bzw. der Weserniederung verläuft.

In Bezug auf diese Bauleitplanung beinhaltet das RROP u. a. folgende Ziele und Grundsätze:

Entwicklung der Daseinsvorsorge und die Zentralen Orte

- *Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion in den Zentralen Orten gebündelt und ihre gute Erreichbarkeit durch den öffentlichen Verkehr gesichert werden.*
- *Die Tragfähigkeit der Einrichtungen für die Daseinsvorsorge sowie des ÖPNV soll durch räumliche und organisatorische Konzentration durch die damit verbundenen Synergieeffekte für eine wohnortnahe Versorgung gesichert und entwickelt werden.*
- *Die Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen möglichst in Kooperation mit benachbarten Kommunen angeboten und genutzt werden. Grundlage hierfür sind Integrierte kommunale Entwicklungskonzepte.*

Entwicklung der Versorgungsstrukturen und des Einzelhandels

- *Zur Verbesserung der Grundlagen für kommunal bedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen kommunale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.*
- *Die Festlegung der städtebaulich integrierten Lage im baulichen Zusammenhang soll mit einer räumlich konkreten Abgrenzung im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes und der Bauleitplanung durch die Gemeinden erfolgen.*

- *Bei regional und ggf. überregional bedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten soll neben den benachbarten Trägern der Regionalplanung auch eine Abstimmung mit den Partnern des „Netzwerkes Erweiterter Wirtschaftsraum Hannover“ erfolgen.*
- *Hier sollen die Ergebnisse des „Konsensprojektes Großflächiger Einzelhandel im erweiterten Wirtschaftsraum Hannover“ berücksichtigt werden.*

Die Stadt Hessisch Oldendorf verfügt über ein **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**. Der Standort des bestehenden Lebensmittelmarkts liegt gemäß *Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Hessisch Oldendorf* innerhalb des *Nahversorgungszentrums Hemeringen* und somit in einer städtebaulich integrierten Lage und soll dementsprechend geschützt und entwickelt werden.

Diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 soll die Voraussetzungen zur Erweiterung dieses Lebensmittelmarktes mit derzeit rund 850 m² Verkaufsfläche auf 1.050 m² Verkaufsfläche schaffen, um die Nahversorgung in Hemeringen und die Versorgung der umliegenden Südweserdörfer nachhaltig zu gewährleisten. Dabei werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Regionalplanung beachtet, wie durch die Ergebnisse der nachfolgend zusammengefassten **Auswirkungsanalyse** dargelegt wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen somit im Kontext mit den Grundsätzen der Raumordnung und sind als Beitrag zum Erreichen der raumordnerischen Ziele zu werten.

4.2 Auswirkungsanalyse Erweiterung des Netto-Discounters in Hessisch Oldendorf, OT Hemeringen

Zur Ermittlung, ob die Erweiterung des Netto-Marktes im Gesamtkontext der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet geeignet ist, wurde im Vorfeld der Bauleitplanung durch die **BBE Handelsberatung GmbH** eine **Auswirkungsanalyse**¹ erarbeitet und der Unteren Landesplanungsbehörde beim Landkreis Hameln-Pyrmont vorgelegt.

Gegenstand der Untersuchung war die Erweiterung des bestehenden Marktes von aktuell rd. 850 m² Verkaufsfläche auf zukünftig 1.050 m² Verkaufsfläche.

Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde

Die Untere Landesplanungsbehörde hat mit Datum vom 18.10.2022 zur Auswirkungsanalyse folgende Stellungnahme abgegeben:

Aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde bestehen vorbehaltlich des noch durchzuführenden offiziellen Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange keine raumordnerischen Bedenken. Das Abstimmungsgebot wurde eingehalten.

Begründung: Grundsätzlich werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung erfüllt. Es ist bei einer Erweiterung um 200 m² an einem bereits vorhandenen Einzelhandelsstandort ohne zentrenrelevante Sortimentserweiterung zudem nicht von einer

¹ Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Discounters in Hessisch Oldendorf, OT Hemeringen; BEE Handelsberatung GmbH, September 2022

raumbedeutsamen Maßnahme auszugehen.

In der Stellungnahme vom 26.09.2023 zum Bebauungsplanvorentwurf hat die Unter Landesplanungsbehörde auf folgendes hingewiesen:

Durch die jedoch nach wie vor nicht nachgewiesene Erfüllung des Konzentrationsgebotes (LROP 2.3 04) und den damit einhergehenden Auswirkungen auf das Integrationsgebot (LROP 2.3 05) wird angeregt, den projektbezogenen Nachweis der wohnortbezogenen Nahversorgung im Sinne des LROP 2017 zu prüfen.

Vorprüfung zur Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes

Die **BBE Handelsberatung GmbH** hat daraufhin zunächst im November 2023 eine Untersuchung mit dem Titel, **Vorprüfung zur Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen**, erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Ausnahmeregelung „projektbezogene wohnortbezogene Nahversorgung“ des LROP 2017 Niedersachsen voraussichtlich anwendbar ist. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- *Es handelt sich um einen Lebensmittelanbieter mit überwiegend (> 90 %) periodischen Sortimenten, auch die geplante Erweiterung des Netto-Marktes zielt nicht auf eine Veränderung des Sortimentes ab, denn auch nach der Erweiterung wird der Angebotsschwerpunkt des Netto-Marktes eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren liegen.*
- *Das Vorhaben stellt einen Lebensmittelbetrieb in einer marktüblichen Größe dar, der primär nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet.*
- *Das Vorhaben liegt im räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern und hat deutlichen Wohngebietsbezug.*
- *Das Einzugsgebiet umfasst die umliegenden Wohngebiete mit sehr geringer Bevölkerungsdichte (ländlicher Raum) und weiteren Ortsteile, die keine eigenen Versorgungsstrukturen aufweisen.*
- *Das Planvorhaben dient damit in erster Linie einer Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung in Hemeringen und den angrenzenden Ortsteilen.*
- *So wird die Netto-Filiale auch nach Erweiterung in den nahversorgungs-relevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren rd. 95 % ihres Umsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet erwirtschaften.*
- *Aus dem Nahbereich (2,5 km Radius) stammen rd. 60 % des zu erwartenden Umsatzes.*

Die Ausnahmeregelung des LROP 2027 kann voraussichtlich geltend gemacht werden, sodass keine raumbedeutsamen Auswirkungen zu erwarten sind. Sofern notwendig, sollte das bereits vorliegende Gutachten hinsichtlich dieser Fallgestaltung aktualisiert werden.²

² Vorprüfung zur Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen, BEE Handelsberatung GmbH, November 2023

Aktualisierung der Auswirkungsanalyse (aktualisierte Fassung vom Dezember 2023)

Die Vorprüfung wurde den Unteren Landesplanungsbehörden des Landkreises Hameln-Pyrmont sowie der IHK übermittelt. Die BBE hat daraufhin, nach entsprechender Abstimmung mit Landkreis und IHK die **Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Markts aktualisiert**. Diese Aktualisierung wurde im Dezember 2023 vorgelegt.

*Im Rahmen dieser **aktualisierten Auswirkungsanalyse** wurde differenziert geprüft, inwieweit der Anbieter als raumbedeutsames Vorhaben einzustufen ist und welche ökonomischen sowie städtebaulichen Auswirkungen des Projektvorhabens auf die nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen bzw. den Zentralen Versorgungsbereich im Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf und ggf. angrenzenden Kommunen zu erwarten sind.³*

Methodisches Vorgehen

Die Grundlage der Analyse bilden intensive Recherchen des Gutachters in der Stadt Hessisch Oldendorf. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- *Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes im September 2022,*
- *Erhebung aller relevanten Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (z. B. Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) im Untersuchungsgebiet,*
- *Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,*
- *Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen),*
- *Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).*

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten, zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- *Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,*
- *Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,*
- *Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet, ausgedrückt durch das spezifische Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,*
- *Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter*

³ Aktualisierung der Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen, BEE Handelsberatung GmbH, Dezember 2023

Warengruppen.

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.⁴

Die BBE kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Der Anbieter darf die Verkaufsflächengrenze zur Großflächigkeit von 800 m² überschreiten, sofern nachgewiesen werden kann, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um einen raumbedeutsamen Einzelhandelsbetrieb, sondern um eine wohngebietsbezogene Nahversorgung handelt. Dies konnte attestiert werden. Es ist darüber hinaus auch zu prüfen, ob von einer wettbewerbsüblichen Anpassung schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen können. Dies konnte im vorliegenden Gutachten ausgeschlossen werden:

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Netto-Erweiterung an der Hamelner Straße im Nahversorgungszentrum Hemeringen in der Stadt Hessisch Oldendorf keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnah Versorgung zu erwarten sind und für das Planvorhaben vor diesem Hintergrund die Änderung des Bebauungsplans genehmigt werden kann.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- *Es ist geplant, den auf dem Grundstück Hamelner Straße 9 in Hemeringen ansässigen Netto-Lebensmitteldiscountmarkt umfassend zu modernisieren. Im Zuge der Überplanung soll die Verkaufsfläche (VKF) von heute insgesamt ca. 850 m² auf künftig bis zu 1.050 m² erweitert werden.*
- *Die Angebotsausrichtung wird auch nach der Erweiterung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Durch die Erweiterungsmaßnahme sollen die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes, eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als bestands-sichernde Maßnahmen zu bewerten, die der Stabilisierung der erreichten Marktposition dienen.*
- *Der Planstandort dient in erster Linie der wohnortnahen Versorgung für die im Ortsteil Hemeringen ansässige Wohnbevölkerung und den angrenzenden ländlich geprägten Ortsteilen.*
- *Rd. 95% des Umsatzes dürfte nach der Erweiterung mit Kunden aus dem Einzugsgebiet, das die südlich der Weser gelegenen Ortschaften von Hessisch Oldendorf umfasst, erzielt werden. Somit wird auch der erweiterte Netto-Lebensmittelmarkt ganz überwiegend eine Versorgungsfunktion für die in Hemeringen und südlich der Kernstadt lebende Wohnbevölkerung übernehmen.*

⁴ Aktualisierung der Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen, BEE Handelsberatung GmbH, Dezember 2023

- *Durch Realisierung der Planung kann eine marktgerechte Sicherung der Versorgungsstruktur für die angrenzenden Wohngebiete auf Basis einer Modernisierung des Bestandsbetriebes erreicht werden.*
- *Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen beziehen sich in erster Linie auf die größeren Lebensmittelmärkte in der Kernstadt Hessisch Oldendorf. Dabei handelt es sich um die Lebensmitteldiscounter Penny, Lidl und Aldi, die am ehesten von Umsatzumverlagerungen betroffen sein werden, da sie eine ähnliche Sortimentsausrichtung aufweisen. Deutlich geringere Umsatzumverteilungen, sind für die Lebensmittelmärkte im benachbarten Hameln zu prognostizieren.*
- *Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass die durch die Neuaufstellung bzw. das Erweiterungsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten und auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Hessisch Oldendorf sowie den Nachbargemeinden werden durch die bestandssichernde Erweiterung des Netto-Marktes nicht tangiert. Vielmehr unterstützt das Planvorhaben die im gemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Hemeringen in Hessisch Oldendorf.*
- *Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.*
- *Die Nicht-Raumbedeutsamkeit des Vorhabens konnte dargelegt werden, daher ist das Vorhaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung (LROP Niedersachsen 2017 sowie RROP LK Hameln-Pyrmont 2021) kompatibel.*

Eine Erweiterung der vorhandenen Netto-Filiale am Standort Hamelner Straße 9 in Hemeringen (Niedersachsen) entspricht aus BBE-Sicht somit sowohl den Vorgaben der Raumordnung als auch dem Zentrenkonzept der Stadt Hessisch Oldendorf. Die Unschädlichkeit konnte zweifelsfrei nachgewiesen werden.⁵

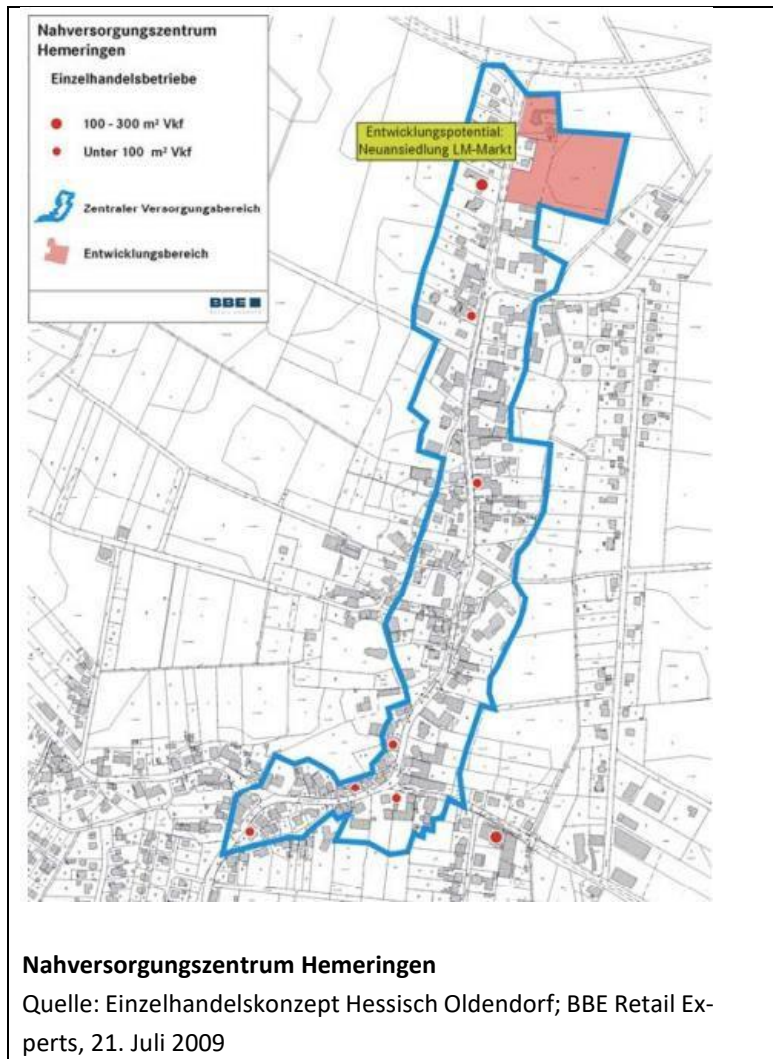
Die Auswirkungsanalyse liegt in der aktualisierten Fassung vom Dezember 2023 dieser Planbegründung an.

⁵ Aktualisierung der Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen, BEE Handelsberatung GmbH, Dezember 2023

4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hessisch Oldendorf

Die Stadt Hessisch Oldendorf verfügt über ein **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**⁶ das zuletzt im Jahre 2009 fortgeschrieben wurde und dessen **Sortimentsliste**⁷ letztmalig im Jahre 2018 überarbeitet worden ist.

Der Stadtteil Hemeringen ist im **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums belegt, hier befindet sich das Plangebiet bzw. der Lebensmittelmarkt innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs. Auf der nachfolgenden Karte ist die Abgrenzung dargestellt.



Im Einzelhandelskonzept wird für das Nahversorgungszentrum empfohlen, im Bereich des jetzigen Netto-Standorts einen leistungsfähigen Vollsortimentsbetrieb anzusiedeln, um die Nahversorgungskompetenz der bis dato unterversorgten Weser-Südseite aufzuwerten. In der *Auswirkungsanalyse* der BBE wird diesbezügliche festgestellt: „Mit der Etablierung des jetzigen Netto-

⁶ Einzelhandelskonzept Hessisch Oldendorf; BBE Retail Experts, 21. Juli 2009

⁷ Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste; Junker + Kruse, August 2019

Lebensmitteldiscountmarktes wurde dieser Empfehlung Folge geleistet und hat sich im Hinblick auf die Nahversorgungssituation als positiv bewährt“.

Für diese Bauleitplanung von Bedeutung ist die im Jahre 2018 gutachterlich ermittelte und 2019 veröffentlichte **Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste**, welche die zentrenrelevanten und die nicht-zentrenrelevanten Sortimente umfasst und nachfolgend aufgeführt ist.

Zentrenrelevante Sortimente	
<i>hiervon nahversorgungsrelevant</i>	
Backwaren / Konditoreiwaren	Getränke ¹
Blumen (Schnittblumen)*	Nahrungs- und Genussmittel ²
Drogeriewaren	pharmazeutische Artikel ³
Fleischwaren	Zeitungen / Zeitschriften
Bekleidung*	medizinische und orthopädische Artikel ⁸
Bücher	Musikinstrumente und Zubehör*
Elektrokleingeräte	Papier / Büroartikel / Schreibwaren
Elektronik und Multimedia ⁴	Schuhe*
Glas / Porzellan / Keramik ⁵ , Haushaltswaren ⁶	Spielwaren
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle	Sportartikel ⁹
Hobbyartikel ⁷	Sportbekleidung und Sportschuhe*
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme*	Uhren / Schmuck
	Wohndekorationsartikel ^{10*}
Nicht-zentrenrelevante Sortimente (beispielhafte, nicht abschließende Auflistung)	
Angler-, Jagdartikel und Waffen ¹¹	Kfz- ¹⁸ , Caravan ¹⁹ - und Motorradzubehör ^{***}
Bauelemente / Baustoffe ¹²	Kinderwagen**
baumarktspezifisches Sortiment ¹³	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Bettwaren ¹⁴	Matratzen ²⁰
Campingartikel ^{15**}	Möbel ²¹
Elektrogroßgeräte	Pflanzen / Samen
Erotikartikel**	Reitsportartikel
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportgroßgeräte ^{22**}
Gartenartikel und -geräte ¹⁶	Teppiche (Einzelware)
Heim- und Kleintierfutter ¹⁷	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	Zoologische Artikel

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

Erläuterungen

- 1 inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
- 2 inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
- 3 nur freiverkäufliche Pharmazeutika
- 4 dazu gehören u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
- 5 Glas, Porzellan, Keramik ohne Pflanzgefäße
- 6 Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
- 7 Künstlerartikel / Bastelzubehör (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Oel- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und -münzen
- 8 dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel
- 9 Sportartikel / -kleingeräte ohne Sportgroßgeräte
- 10 Kunstgewerbliche Artikel / Erzeugnisse, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen und -pflanzen
- 11 ohne Schuhe und Bekleidung
- 12 inkl. Holz
- 13 dazu gehören u. a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge
- 14 Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner (ohne Bettwäsche)
- 15 zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
- 16 Gartenartikel und -geräte umfassen Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z. B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z. B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsägen, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta)
- 17 inkl. Hygieneartikel für Kleintiere
- 18 Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
- 19 zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
- 20 Matratzen ohne Bettwäsche (Heimtextilien)
- 21 Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
- 22 Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote

Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste einschließlich Erläuterungen

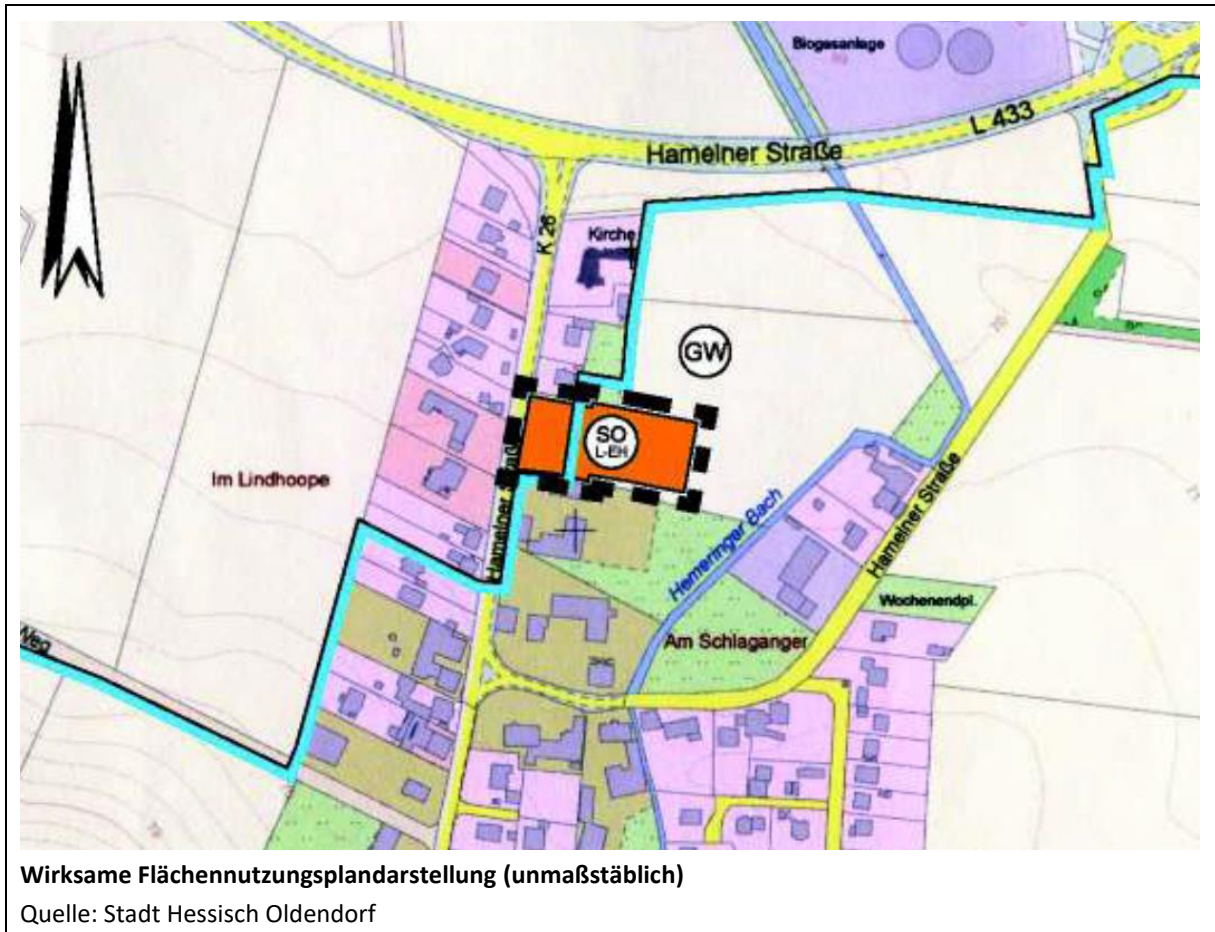
Quelle: Junker + Kruse GmbH (August 2019)

Die Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste ist bei den Festsetzungen zum *Sondergebiet „Lebensmittel-Einzelhandel“* zu beachten.

4.4 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln Pyrmont (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) ist ein eigenständiger Fachplan auf der Ebene der Landkreise, der die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beinhaltet. Die planungsrelevanten Inhalte des LRPs sind im Teil B der Begründung dem **Umweltbericht** dargelegt.

4.5 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf (FNP)



Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP werden die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Hessisch Oldendorf flächenbezogen dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts in Hemeringen zu schaffen, ist der genehmigte Flächennutzungsplan parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 im Rahmen der 19. FNP-Änderung geändert und ein *Sondergebiet Lebensmittel-Einzelhandel* gem. § 11 BauNVO dargestellt worden.

Durch die hier in Rede stehende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 soll ein Anbau an den bestehenden Lebensmittelmarkt ermöglicht werden, um die Verkaufsfläche von derzeit 850 m² auf 1.050 m² zu erhöhen. Der Bebauungsplan wird zukünftig weiterhin ein *Sondergebiet* gem. § 11 BauNVO festsetzen, welches im nördlichen Bereich auf einer Tiefe von rd. 10 m bzw. auf einer Fläche von ca. 500 m² erweitert wird. Diese kleine räumliche Erweiterung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans im Maßstab 1:5000 kaum zeichnerisch darzustellen. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht

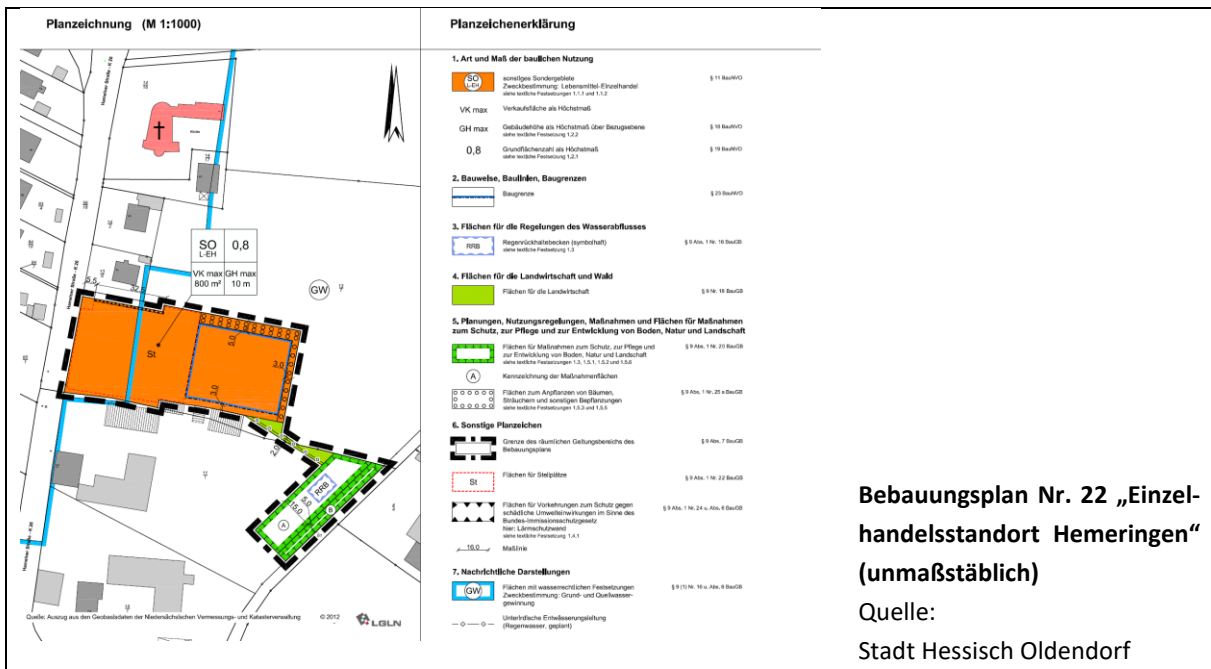
**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

parzellenscharf sind, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt und kein FNP-Änderungsverfahren im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 erforderlich.

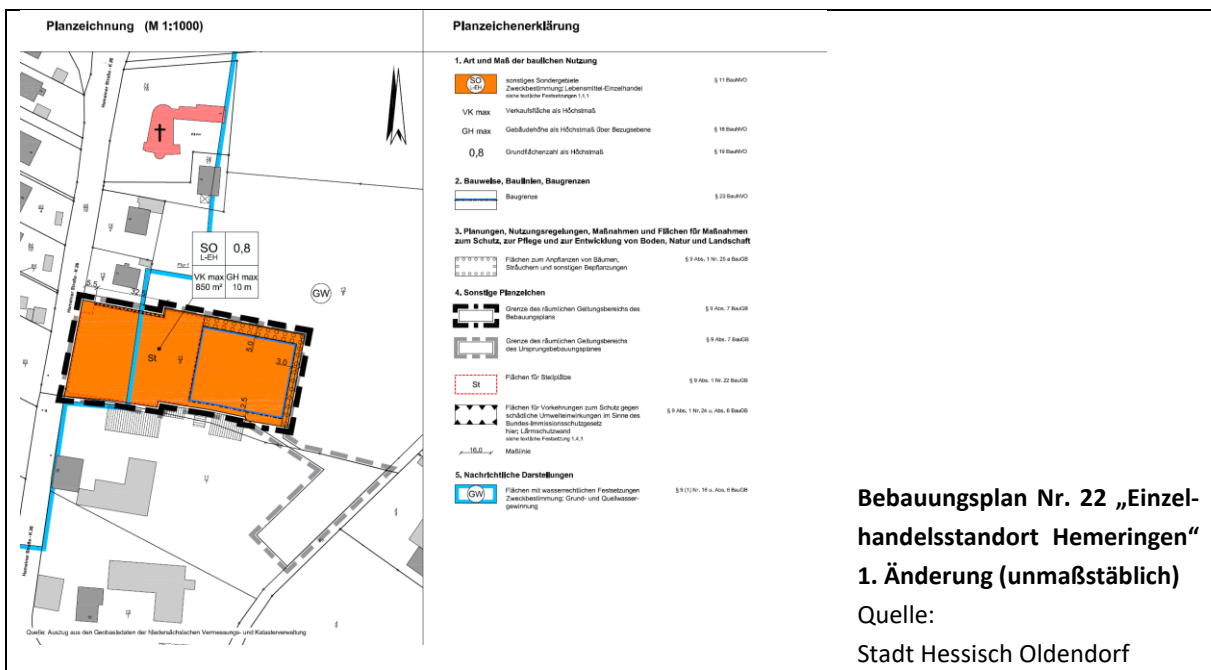
4.6 Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ und dessen 1. Änderung

Bisher gelten im Plangebiet die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22, deren Planzeichnungen nachfolgend abgebildet sind.



Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ (unmaßstäblich)
Quelle:
Stadt Hessisch Oldendorf



Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 1. Änderung (unmaßstäblich)
Quelle:
Stadt Hessisch Oldendorf

Durch den Bebauungsplan Nr. 22 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelversorgers mit maximal 800 m² Verkaufsfläche geschaffen. Im Rahmen der 1. Änderung, die am 23.12.2016 Rechtskraft erlangte, wurde die maximale Verkaufsfläche des Einzelhandels auf 850 m² erhöht.

Nachfolgend sind die im Plangebiet **derzeit bestehenden wesentlichen Festsetzungen zusammengefasst dargestellt.**

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ (L-EH) ist ausschließlich die Unterbringung eines Verbrauchermarkts und eines Backshops auf einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 850 m² und dem Hauptsortiment Lebensmittel einschließlich Getränke zulässig. Auf 10% der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Randsortimente zulässig. Im Einzelnen sind insbesondere die folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:

- Ein Marktgebäude, einschließlich betriebsbezogener Büro- und Lagerflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Stellplätze, einschließlich deren Zufahrten sowie private Verkehrsflächen, jedoch nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,
- Nebenanlagengemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Begrünungen und Bepflanzungen.

Werbeanlagen, auch als Nebenanlagen sind nur in folgender Art und Anzahl zulässig:

- Ein Werbepylon mit einer zulässigen Gesamtwerbefläche (Summe aller Ansichtsflächen) von bis zu 22 m²,
- Eine Flachwerbeanlage an der Westfassade (dem Parkplatz zugewandt) mit einer Gesamtfläche von bis zu 9,5 m² und eine Flachwerbeanlage an der Nordfassade mit einer Gesamtfläche von bis zu 6 m².

Die Beleuchtungen aller Werbeanlagen sind in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr abzuschalten.

Diese Festsetzung bezieht sich auf die Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste aus dem Jahre 2009, die inzwischen durch die Sortimentsliste 2019 ersetzt wurde.

Die maximale *Grundflächenzahl (GRZ)* beträgt 0,8. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die maximale Grundflächenzahl von 0,8 ist bis zu einem Maß von 0,85 zulässig, wenn die zusätzliche Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Materialien ausgeglichen wird.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10 m.

Im westlichen Teil des Plangebiets setzt die 1. Änderung des der Bebauungsplans Nr. 22 eine Fläche für Stellplätze fest, zur Anlage der erforderlichen Kundenstellplätze. Östlich davon ist die überbaubare Grundstücksfläche angesiedelt. Dort befindet sich der Lebensmittelmarkt.

Zwischen dem Kundenparkplatz und den nördlich angrenzenden, mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück setzt der Bebauungsplan eine 2 m hohe Lärmschutzwand fest. Die erforderliche Länge und Höhe der Wand wurde seinerzeit Schallgutachterlich ermittelt.

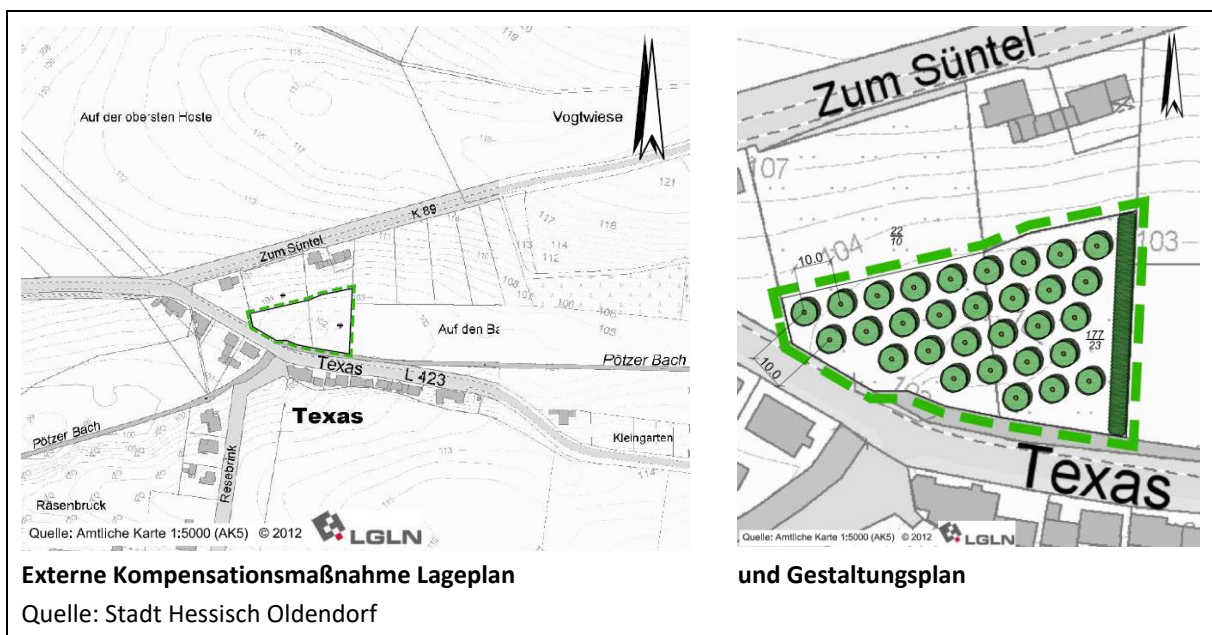
Zur Eingrünung des Baukörpers sind nach Norden und Osten hin Landschaftsgehölzhecken festgesetzt.

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

Im südöstlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 22 ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Teil A dieser Fläche umfasst von ca. 825 m², um dort ein ca. 150 m³ umfassendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Teil B ist etwa 300 m² groß, die Fläche B ist in ihrem Habitus zu erhalten und zweimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Dünger- und Pestizideinsatz ist zu unterlassen.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb der Trinkwasserschutzgebietszone III A „Haarbach“, die Grenze der Trinkwasserzone verläuft im Bereich der festgesetzten Stellplätze und wird durch den B-Plan Nr. 22 bzw. dessen 1. Änderung nachrichtlich übernommen.

Zum Ausgleich der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wurde in Höfingen Texas eine **externe Kompensationsmaßnahme** angelegt. Dort wurde eine Obstwiese angelegt.



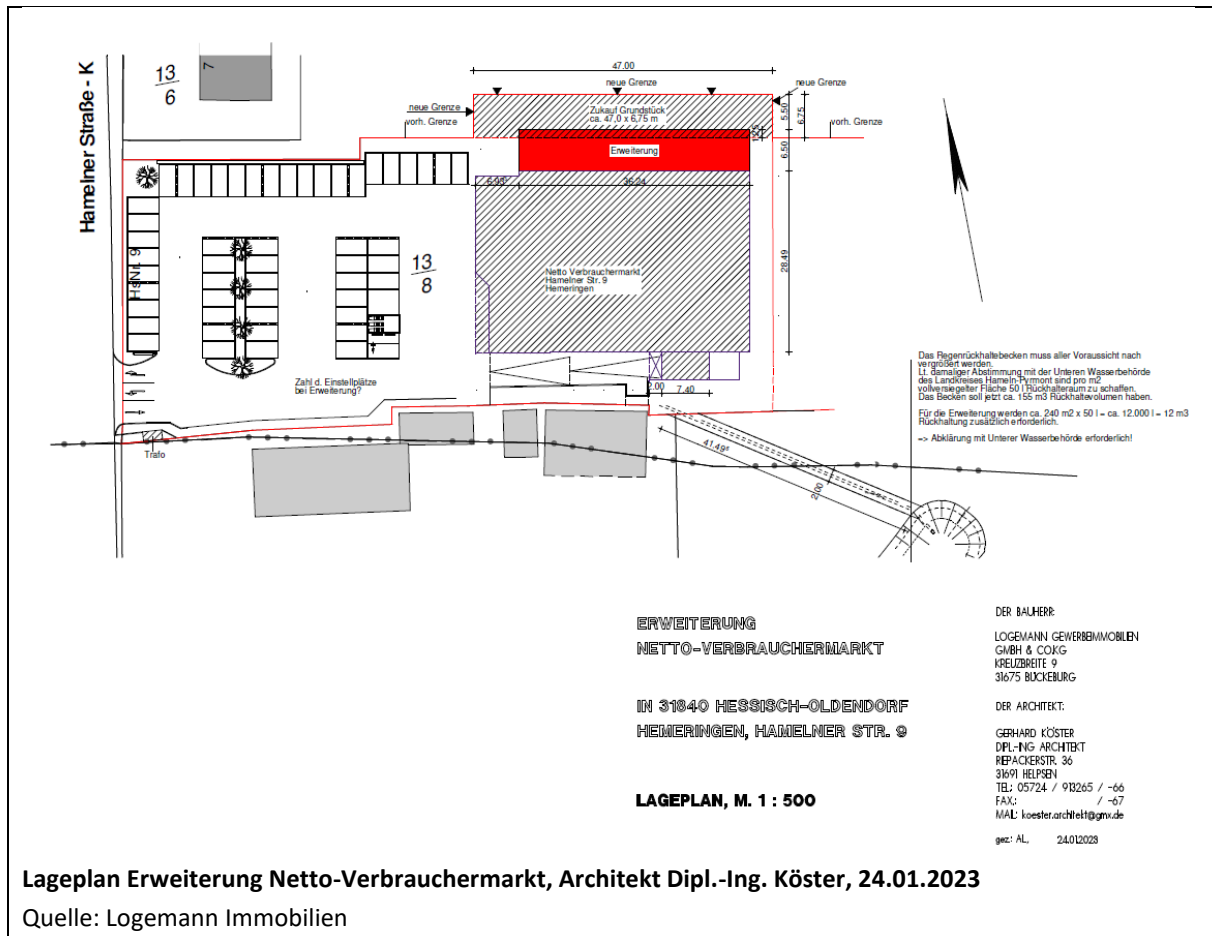
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung treten die bisher geltenden Festsetzungen für den neu überplanten Bereich außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplans überlagert einen ca. 65 m² umfassenden Teilbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung Nr. 1. „Hamelner Straße Ost“, die nördlich anschließt. Die Flächen innerhalb des Satzungsbereich sind bisher noch nicht bebaut worden. Die Planzeichnung dieser Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist nachfolgend mit Kennzeichnung der Überlagerungsfläche abgebildet.

Die Überlagerung betrifft auf etwa 33 m² einen Teil der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Dort ist die Anlage einer Randbepflanzung als zwei- bis dreireihige Landschaftsgehölzhecke aus standortheimischen Sträuchern festgesetzt, die jedoch noch nicht angelegt worden ist. Der Bebauungsplan Nr. 22

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**



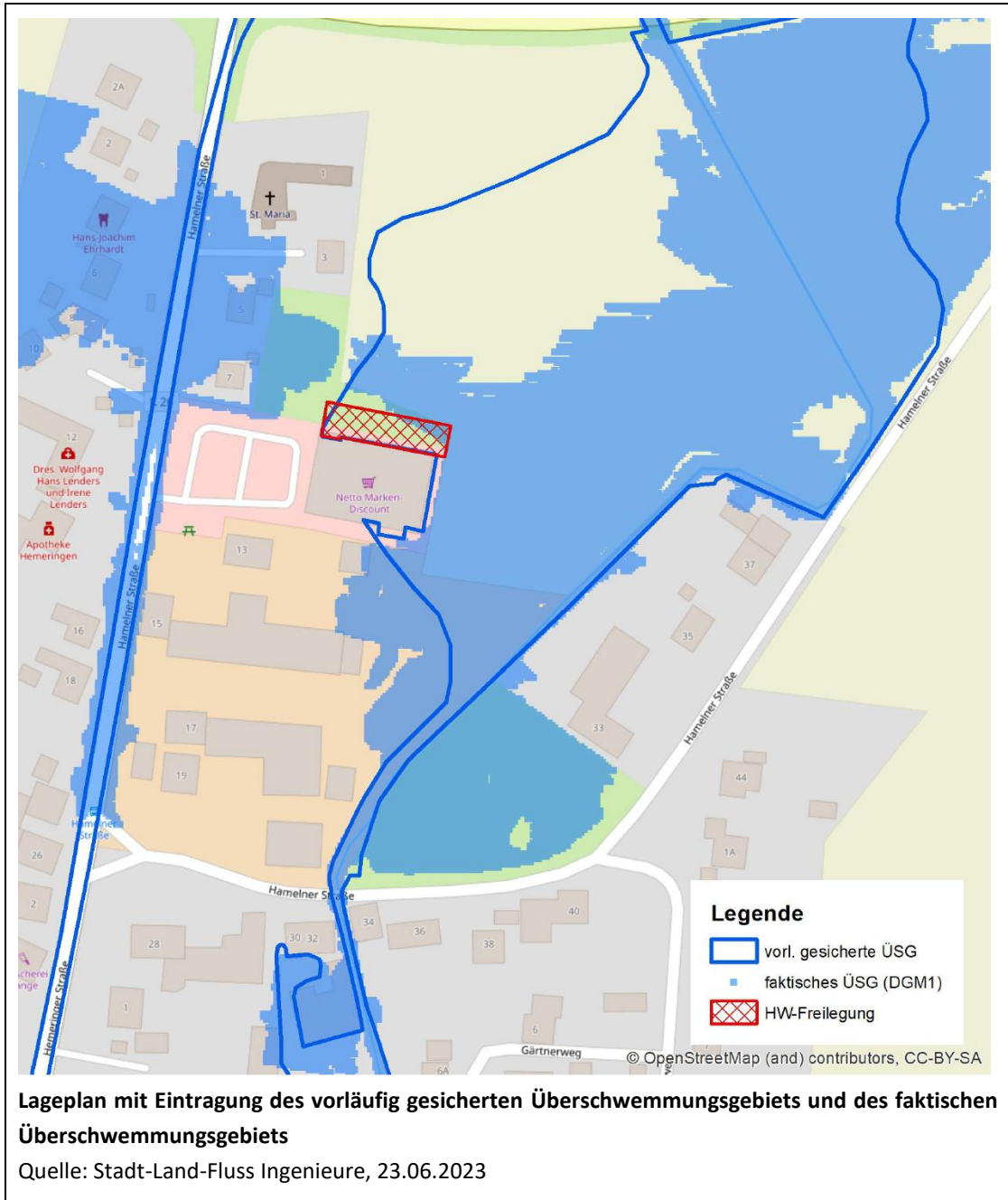
4.8 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Hemeringer Bachs

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Hemeringer Bachs. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets gelten die einschränkenden Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Nach § 78 Absatz 1 Satz 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Bereich gesetzlicher Überschwemmungsgebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Dies gilt nicht, wenn die Ausweisung ausschließlich der Verbesserung des Hochwasserschutzes dient, sowie für Bauleitpläne für Häfen und Werften.

Bei der hier in Rede stehenden Planung handelt es sich um die Änderung und Erweiterung eines Bebauungsplans, der innerhalb des Überschwemmungsgebiets bereits Baugebiete festsetzt. Die Erweiterung des Plangebiets betrifft allerdings Außenbereichsflächen, welche durch das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet erfasst werden.

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**



Im Vorfeld dieser Bauleitplanung ist mit dem nachfolgenden aufgeführten Ergebnis überprüft worden, ob die o. g. Voraussetzungen des § 78 Absatz 1 Satz 2 WHG erfüllt werden können, sodass die zuständige Behörde die Erweiterung des Baugebiets in den Außenbereich bzw. das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinein zuzulassen kann. Zunächst war geplant, das Gebäude in östliche Richtung zu erweitern. Nachdem die *STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDIENSTE GmbH* die Auswirkungen dieser Erweiterungsvariante auf das gesetzliche und faktische Überschwemmungsgebiet überprüft und bewertet hatte, ist nun die Erweiterung des Marktes auf einer Tiefe von 6,5 m in nördliche Richtung geplant (vgl. Kap. 7.4), um bei der Planung die Belange des Hochwasserschutzes so weit als möglich zu berücksichtigen. Damit greift die bauliche Erweiterung nur in geringem Maße in das faktische

Überschwemmungsgebiet ein und auch die übrigen Anforderungen des § 78 Absatz 1 Satz 2 WHG werden erfüllt.

Gemäß § 78 Absatz 1 Satz 2 WHG kann die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

- 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,*
- 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,*
- 3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,*
- 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,*
- 5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
- 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,*
- 7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,*
- 8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und*
- 9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.*

Zu 1. Es bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung oder können geschaffen werden. Um den Lebensmittelmarkt nachhaltig am Standort Hemeringen zu sichern, ist eine Verkaufsflächenerweiterung um 200 m² erforderlich. Ein Anbau an das bestehende Gebäude auf der Südseite ist nicht möglich, da die Grenzabstände zum Nachbarn nicht eingehalten werden können und sich dort, auf der lärmabgewandten Seite, die Anlieferung befindet. Außerhalb des Überschwemmungsgebiets könnte deshalb nur eine Erweiterung des Marktes in westliche Richtung erfolgen. Dort befindet sich der Kundenparkplatz mit insgesamt 52 Stellplätzen. Die Stellplätze sind zu Spitzenzeiten annähernd ausgelastet. Würde der erforderliche Anbau westlich angebaut, käme es zum Verlust von etwa 20 Kundenparkplätzen, sodass bei größerer Verkaufsfläche nur noch rd. 32 Kundenparkplätze angeboten werden könnten. Diese Anzahl wäre eindeutig nicht ausreichend.

Gemäß Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO betragen die Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf bei Läden 1 Estpl. je 30 – 40 m² Verkaufsnutzfläche und bei Verkaufsstätten i. S. des § 11 (3) BauNVO 1 Estpl. je 10 – 20 m² Verkaufsnutzfläche. *Der Begriff Verkaufsnutzfläche in den Runderlassen zu § 47 NBauO entspricht dem möglichst einheitlichen Vokabular bei unterschiedlichen Nutzungen in einem Gebäude. Zur Berechnung der Verkaufsnutzfläche i. S. der Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO kann auf die Ausführungen des BVerwG im Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10/04 (www.bverwg.de/241105U4C10.04.0) zu § 11 BauNVO verwiesen*

werden, so dass kein Unterschied zwischen den beiden Begriffen Verkaufsnutzfläche und Verkaufsfläche zu sehen ist.⁸ Für den Netto-Markt sind somit etwa 50 Stellplätze nachzuweisen.

- Zu 2. Das neu ausgewiesene Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes und bereits bebautes Baugebiet (*Sondergebiet Lebensmittel-Einzelhandel*) an.

Hydraulische Nachweise vom 29.06.2023 zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG

- zu 3. Es ist keine Gefährdung von Leben oder Gesundheit und es sind auch keine Sachschäden zu erwarten.

Die **STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDIENSTE GmbH** wurde beauftragt, die geforderten hydraulischen Nachweise zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG zu erbringen.⁹

Um festzustellen, ob die Erweiterungsflächen im Falle des maßgeblichen Bemessungshochwassers tatsächlich überflutet werden, wurden die Wasserstandsdaten überprüft. Das Gutachterbüro kommt in Bezug auf die Markterweiterung nach Osten zu folgendem Ergebnis:

Die Höhen im Bereich der geplanten Hochwasserfreilegung für die Erweiterung liegen zwischen 70,91 bis 71,70 m ü. NHN, im Mittel bei 71,34 m ü. NHN. Aus den Unterlagen zur Ermittlung des Überschwemmungsgebietes des Hemeringer Bachs (NLWKN 2017) ergeben sich im Bereich des Verbrauchermarktes folgende Bemessungswasserstände beim HQ₁₀₀: Südlich 71,45 m ü. NHN, östlich 71,34 m ü. NHN und nördlich 71,18 m ü. NHN.

- Zu 4 *Das geplante Vorhaben liegt am linken Rand des Überschwemmungsgebietes des Hemeringer Bachs. Die Hochwasserfreilegung für den Erweiterungsbau liegt im Stromschatten des Bestandsgebäudes. Eine nachteilige Beeinflussung des Abflusses und somit des Wasserstandes ist nicht zu erwarten.*

Nachweis, dass die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird

- Zu 5/6 *Auf Grundlage der Höhendaten des DGM1 und der Verschneidung mit den Wasserständen aus den Berechnungen zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes (vgl. nachfolgendes Bild) wurde das faktische ÜSG ermittelt.*

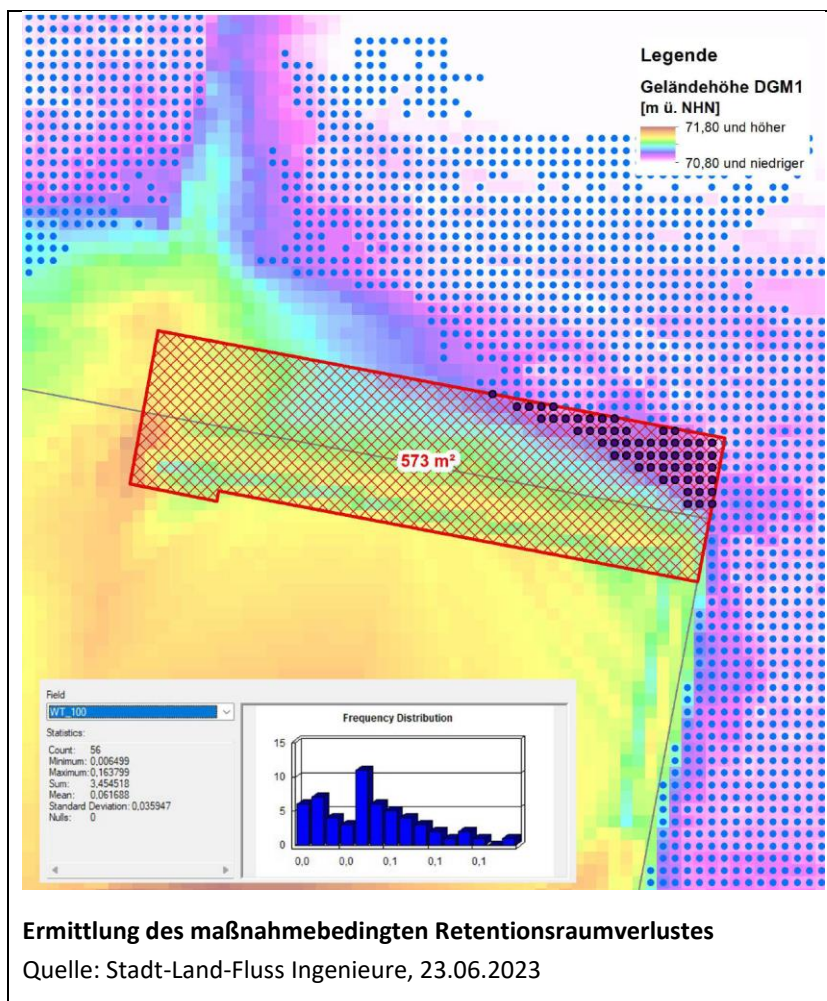
Die geplante Erweiterung und die damit verbundene Geländeaufhöhung beansprucht 573 m² Fläche. Von dieser Fläche liegen jedoch nur im Osten 56 m² innerhalb des faktischen ÜSG. Die mittlere Wassertiefe liegt bei 0,06 m. Der Retentionsraumverlust beträgt somit 3,4 m³ = (56 m² x 0,06 m).

⁸ www.aknds.de Flächen im Bauordnungsrecht – das Umweltministerium stellt klar

⁹ Hydraulische Nachweise vom 29.06.2023 zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG, Fachingenieurdienste Stadt-Land-Fluss, Hannover

Diese Menge ist zwar in Bezug auf den HQ_{100} -Abfluss von $7,4 \text{ m}^3/\text{s}$ des Hemeringer Bachs vernachlässigbar, jedoch gemäß WHG auszugleichen.

Es ist eine Erweiterung bzw. Vertiefung des Regenrückhaltebeckens geplant. Für die ca. 240 m^2 Grundfläche umfassende Erweiterung des Lebensmittelmarktgebäudes ist nach den Berechnungen des Architekten ein Regenrückhaltevolumen von 12 m^3 erforderlich. Um dieses Volumen zu schaffen soll eine Vertiefung oder Erweiterung des bestehenden Beckens erfolgen. Zur Erweiterung des Beckens stehen im Plangebiet noch Flächen nördlich des bestehenden Beckens zur Verfügung, die bereits durch textliche Festsetzung entsprechend gesichert sind. Hierbei handelt es sich um einen gut 100 m^2 umfassenden Bereich, der ausreicht, um das erforderliche Rückhaltevolumen herzustellen. Dieses zusätzliche Rückhaltevolumen sollte auch als Ausgleich für den Retentionsraumverlust angesetzt werden.



zu 7 Aus den Erläuterungen zu den vorgegangenen Punkten ergeht, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.

zu 8/9 Die OKFF wird mit $71,55 \text{ m ü. NHN}$ über dem maßgeblichen Bemessungswasserstand beim HQ_{100} liegen. Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet. Das Bauvorhaben wird so

errichtet, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Nachrichtliche Übernahme

Die Abgrenzung des vorläufig gesicherten gesetzlichen Überschwemmungsgebiets des Hemeringer Bachs ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

4.9 Schalltechnische Untersuchungen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 und dessen 1. Änderung wurde aufgrund der vom Lebensmittelmarkt ausgehenden Schallemissionen ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet (aufgestellt vom **Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 20.11.2012**, inkl. 1. Nachtrag vom 22.05.2014 und 2. Nachtrag vom 29.04.2015). In dem Gutachten wurden die anlagenbezogenen Geräuschquellen, wie Kunden-PKW, Lüftungs- und Kühltechnik, LKW-Anlieferungen sowie Entladungen berücksichtigt.

Das Schallgutachten zeigt auf, dass - insbesondere durch PKW-Bewegungen auf dem Anlagengrundstück - Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an dem nördlich gelegenen Wohngebäude Hamelner Straße 7 möglich sind. Es wurden deshalb die folgenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Einsatz lärmarmen Einkaufswagen mit schallgeminderten Rollen und Plastikkappen (Unterbindung von Spitzenpegeln beim Zusammenschieben der Wagen).
- Für die Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) ist durch umsetzbare und nachprüfbare organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten, dass auf der Stellplatzfläche keine Fahrzeugbewegungen stattfinden (z. B. durch Absperrketten). Während der Tageszeit ist eine uneingeschränkte bestimmungsgemäße Nutzung der Stellplatzfläche zulässig.
- Während der Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) sind nach dem heutigen Stand der Technik keine LKW – Anlieferung zulässig. (Kann durch Weiterentwicklung der Lieferttechnologie eine Geräuschminderung erzielt werden, können Nachtanlieferungen ggf. zugelassen werden. Es ist dann jedoch ein Schalltechnischer Nachweis vorzulegen, dass die Richtwerte an den Immissionsorten eingehalten werden.)
- Bau einer lückenlosen Lärmschutzwand nördlich des Parkplatzes zum Wohngebäude Hamelner Straße 7 mit einer Höhe von 2,00 m über nördlich angrenzendem Geländeniveau, einer Länge von 32,30 m und einem Schalldämmmaß von $R'w \geq 22$ dB, die dauerhaft funktionstüchtig zu halten ist.

Aus diesen Maßnahmen wurden die Lage und die Höhe der Lärmschutzwand abgeleitet und verbindlich festgesetzt (Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Weitergehende Nutzungseinschränkungen (keine Nachtnutzung) sind auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Anpassung der textlichen Festsetzung zum Bezugspunkt der zu errichtenden Lärmschutzwand vorgenommen. Diese Notwendigkeit ergab sich aus zwischenzeitlich durchgeführten Detailplanungen zum Bauvorhaben. Abweichend vom o. g. Gutachten, in dem von einer waagerechten / ebenen Ausbildung der Stellplatzfläche ausgegangen war, war das Stellplatzniveau nunmehr in südlicher Richtung teilweise ansteigend geplant (Hochpunkt

Stellplatzfläche bei 71,44 mNN). Damit befand sich die an der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehene Lärmschutzwand an einem Tiefpunkt der Stellplatzanlage (71,30 mNN) und erzielte somit im Vergleich zu den Ergebnissen des o. g. Hauptgutachtens erwartungsgemäß eine verringerte Schallabschirmung. Zudem war aufgrund von Abstimmungen mit der betroffenen nördlichen Nachbarin (Hamelner Straße 7) die Höhe der Lärmschutzwand von 2,00 m nur bezogen auf die nördlich angrenzende, etwas tiefere Geländehöhe (ca. 71,12 mNN) möglich. Im Gutachten war als Bezugsebene das angrenzende Stellplatzniveau (71,30 mNN) angenommen worden. Es ergab sich für die Lärmschutzwand also nunmehr eine Basishöhe von 71,12 mNN und eine Höhe der Oberkante von 73,12 mNN. Daraus berechneten sich für die Lärmschutzwand entsprechende Höhenangaben, die im Bebauungsplan verankert wurden.

Eine weitere Veränderung hatte sich seinerzeit bei der Anordnung der Außenaggregate (Lüfter Kühlsystem) ergeben. Es wurde nunmehr eine erhöhte Schalleistung ($L_{WA} = 77 \text{ dB(A)}$) und auch ein veränderter Standort der Lüfter berücksichtigt. Die übrigen Rechenansätze wurden unverändert aus dem o.g. Gutachten beibehalten (insbesondere keine Nachtanlieferungen, keine Stellplatzbewegungen zur Nachtzeit, Berücksichtigung des Backshops). Die Ergebnisse der Berechnungen mit den oben beschriebenen Veränderungen zeigten am maßgeblichen Wohngebäude Hamelner Straße 7 einen Beurteilungspegel von 55 dB(A) (vorher 54 dB(A)). Der Immissionsrichtwert Tag für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) wird damit noch eingehalten.

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung

Mit der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Netto-Markts geschaffen werden. Der Parkplatz bleibt genauso wie die Anlieferung unverändert. Die Öffnungs-, Anliefer- und Betriebszeiten bleiben nach Auskunft von Netto ebenso unverändert. Inzwischen hat die Stadt Hessesisch Oldendorf allerdings die Abrundungssatzung Nr. „Hamelner Straße“ aufgestellt. Damit wird östlichen im Anschluss an das Hausgrundstück Hamelner Straße Nr. 7 Wohnbebauung ermöglicht. Diese immissionsschutzrechtlich neue Situation wurde durch das Büro **Bonk-Maire-Hoppmann** schalltechnisch überprüft und beurteilt. Am 06.03.2023 wurde durch das Büro ein **Schallgutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 vorgelegt**. Das Fachbüro kommt zu dem Ergebnis, dass zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Somit werden die bestehenden Festsetzungen zum Schallschutz in die 2. Änderung des Bebauungsplans unverändert übernommen, zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich. Das Gutachten stellt eine umweltbezogene Information dar.

5 Rahmenbedingungen, Zustand des Plangebiets und Einflüsse

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Netto-Markt, mit dem vorgelagerten Parkplatz und das Regenrückhaltebecken, welches südöstlich des Marktes angelegt wurde sowie eine nördlich an das bebaute Grundstück angrenzende Erweiterungsfläche.



Luftbild des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung mit Darstellung der geplanten Erweiterung

Quelle: Google, bearbeitet

Die Gebäude- und Freiflächen sind fast vollständig versiegelt. Nördlich und östlich des Marktgebäudes besteht eine einreihige Landschaftsgehölzhecke aus standortheimischen Büschen. Auf dem Parkplatz bestehen einige Einzelbäume. Das Regenrückhaltebecken stellt sich als extensive Wiese dar.

Westlich grenzt das Marktgrundstück an die Hemeringer Straße, durch die die verkehrliche Erschließung gewährleistet ist. Die Straße liegt innerhalb der Ortslage und ist den verkehrlichen Anforderungen entsprechend ausgebaut.

Nordwestlich und südlich grenzt das Grundstück des Einzelhandelsbetriebs an bebaute Grundstücke. Nordwestlich befindet sich ein Wohnhaus und südlich ein landwirtschaftliches Anwesen. Der erforderliche Schallschutz zur benachbarten Wohnnutzung wird durch eine 2 m hohe Lärmschutzwand, die zwischen dem Parkplatz und dem Hausgrundstück platziert ist, gewährleistet.

Nordöstlich und östlich weist das Grundstück einen Bezug zur offenen Landschaft auf, da dort landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen.

Das Plangebiet liegt in keinen Schutzgebieten nach §§ 23 bis 27 BNatSchG, es befinden sich dort auch keine gesetzlich geschützten Biotope, Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 28 bis 30 BNatSchG). Denkmalgeschützte bauliche Anlagen befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ befindet sich in der Trinkwasserschutzgebietszone III A „Haarbach“ der GWS Stadtwerke Hameln GmbH. Die entsprechende Verordnung ist bei konkreten Bauvorhaben zu beachten.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Hemeringer Bachs.

6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Angesichts des wachsenden Konkurrenzdrucks, fortschreitender Konzentrationsprozesse auf dem Einzelhandelssektor und der Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben aus den integrierten innerörtlichen Lagen in die peripheren Räume, ist es zur nachhaltigen Standortsicherung des Lebensmittel-Einzelhandels in Hemeringen erforderlich, die zulässige Verkaufsfläche auf 1.050 m² zu erhöhen. Dabei geht es in erster Linie darum, die Raumverhältnisse innerhalb der Verkaufsstätte zu verbessern, um den Kundinnen und Kunden, insbesondere zu Einkaufsspitzenzeiten, ein bequemerer Einkauf zu ermöglichen. Die angebotene Produktpalette soll nicht geändert werden.

Dem **städtebaulichen Konzept** und den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung liegt das Vorhaben zugrunde, den bestehenden Netto-Markt in Hemeringen durch einen Anbau um 200 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Dieser Anbau soll nördlich an das bestehende Gebäude angefügt werden, um die Belange des Hochwasserschutzes weitmöglich zu berücksichtigen.

Zur freien Landschaft ist die Eingrünung des Baukörpers durch Landschaftsgehölze vorgesehen. Hierbei sind die Anforderungen an den Hochwasserschutz zu beachten.

Das Regenrückhaltebecken soll im erforderlichen Umfang erweitert werden, so können auch geringfügige Retentionsraumverluste, durch die Landschaftsgehölzpflanzungen, kompensiert werden.

Die Erschließung und die Parkplätze bleiben unverändert.

Mit der Erweiterung des Baukörpers sind zusätzliche Flächenversiegelungen verbunden, die durch eine zweireihige Landschaftsgehölzhecke ausgeglichen werden sollen.

Dieses sieht den Abriss der bestehenden Bausubstanz und die Errichtung eines neuen eingeschossigen Baukörpers mit östlich vorgelagerten, durch Bäume gegliederten Kundenparkplätzen vor. unmittelbar nördlich des neuen Gebäudes ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Die Zufahrt zum Gelände soll wie bisher über die *Blankschmiede* erfolgen. Es sind zwei Zufahrten vorgesehen. Die südliche dient gleichzeitig der Anlieferung. Da das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs liegt, ist eine

landschaftsgerechte Eingrünung mit Büschen und Bäumen nicht notwendig. Den nördlichen Abschluss des Geländes zum *Reherweg* hin soll weiterhin eine Grünfläche bilden. Anstelle der dort bisher vorgesehenen geschlossenen Gehölzpflanzung soll dort eine extensive Grünfläche als Blühwiese mit einzelnen hochstämmigen Laubbäumen ausgebildet werden, so dass der Einzelhandelsbetrieb vom *Reherweg* noch gut sichtbar ist.

Für den verbleibenden südlich gelegenen Teil des Plangebiets ist eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Diese kann sich auch im Zusammenhang bzw. unter Einbeziehung der südlich angrenzenden Flächen vollziehen. Diese sind bislang unbebaut und ebenfalls als *Gewerbegebiet* festgesetzt.

Mit diesem Bebauungsplan sind außerdem folgende städtebaulichen und sonstigen **Ziele und Zwecke** verbunden:

- Standortsicherung des Lebensmittel-Markts zur Gewährleistung der Grundversorgung in Hemeringen,
- Beschränkung der Verkaufsflächen und Sortimente auf ein städtebaulich sinnvolles und verträgliches Maß,
- flächensparende Erschließung und Begrenzung der Bodenversiegelung auf das städtebaulich notwendige Maß,
- Beachtung der Anforderungen an die gestalterische Harmonie und die Ortsbildpflege,
- Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen,
- Erhaltung von Arbeitsplätzen,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur.

7 Festsetzungen im Änderungsbereich

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der im Kap. 6 beschriebenen Konzeption und zum Erreichen der städtebaulichen Ziele. Maßgeblich für die Festsetzungen sind die im Kapitel 1 aufgeführten Gesetzesgrundlagen.

Nachfolgend sind die bauleitplanerischen Regelungen der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ aufgeführt (*kursiv* geschrieben). Hervorgehoben durch **Gelbmarkierung** sind dabei die Festsetzungen, welche gegenüber den bisher rechtskräftigen Regelungen verändert wurden oder neu hinzugekommen sind. Diese werden nachfolgend auch begründet.

Für die übrigen Festsetzungen, welche aus den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 22 und dessen 1. Änderung unverändert übernommen werden und somit ihre Gültigkeit behalten, ist eine erneute vertiefende Erläuterung nicht erforderlich.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Lebensmittel-Einzelhandel“

Es wird weiterhin ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Einzelhandel“ festgesetzt.

*Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ (L-EH) ist ausschließlich die Unterbringung eines Verbrauchermarkts und eines Backshops auf einer maximalen **Gesamtverkaufsfläche von 1.050 m²** und dem Hauptsortiment Lebensmittel einschließlich Getränke zulässig. Auf 10% der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Randsortimente zulässig. Im Einzelnen sind insbesondere die folgenden Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig:*

- *Ein Marktgebäude, einschließlich betriebsbezogener Büro- und Lagerflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,*
- *Stellplätze, einschließlich deren Zufahrten sowie private Verkehrsflächen, jedoch nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf,*
- *Nebenanlagengemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO),*
- *Begrünungen und Bepflanzungen.*

Werbeanlagen, auch als Nebenanlagen sind nur in folgender Art und Anzahl zulässig:

- *Ein Werbepylon mit einer zulässigen Gesamtwerbefläche (Summe aller Ansichtsflächen) von bis zu 22 m²,*
- *Eine Flachwerbeanlage an der Westfassade (dem Parkplatz zugewandt) mit einer Gesamtfläche von bis zu 9,5 m² und eine Flachwerbeanlage an der Nordfassade mit einer Gesamtfläche von bis zu 6 m².*

Die Beleuchtungen aller Werbeanlagen sind in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr abzuschalten.

Wie bereits dargelegt, soll die maximal zulässige Verkaufsfläche von 850 m² auf 1.050 m² erweitert werden, um den Markt nachhaltig am Standort zu sichern und die Nahversorgung in Hereingen sowie die Versorgung der Südweserdörfer mit Waren des täglichen Bedarfs zu gewährleisten. Deshalb wird im Zuge dieser 2. Änderung die maximale Verkaufsfläche um 200 m² auf 1.050 m² angehoben.

Die bisherige Verteilung, dass auf maximal 10% der Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente der Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste angeboten werden dürfen bleibt unverändert bestehen. Die Angebotsausrichtung wird somit auch nach der Erweiterung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen.

Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass die durch das Erweiterungsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten und auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Hessisch Oldendorf sowie den Nachbargemeinden werden durch die bestandssichernde Erweiterung des Netto-Marktes nicht tangiert. Vielmehr unterstützt das Planvorhaben die im gemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Hemeringen in

Hessisch Oldendorf. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist das Planvorhaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung (LRÖP Niedersachsen 2017 sowie RROP LK Hameln-Pyrmont 2021) als kompatibel zu bewerten.

Sortimentsliste

Folgende Sortimente gelten im Sinne dieser Festsetzung als zentrenrelevant (Quelle: Hessisch Oldendorfer Sortimentsliste 2019, Junker+Kruse, vom August 2019):

Bekleidung

Bücher

Elektrokleingeräte

Elektronik und Multimedia

Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren

Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware

/ Wolle

Hobbyartikel

Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme

Medizinische und orthopädische Artikel

Musikinstrumente und Zubehör

Papier / Büroartikel / Schreibwaren

Schuhe

Spielwaren

Sportartikel

Sportbekleidung und Sportschuhe

Uhren / Schmuck

Wohndekorationsartikel

Der Bebauungsplan übernimmt die aktuelle Oldendorfer Sortimentsliste (Junker+Kruse, vom August 2019)

Die übrigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden nicht verändert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung wie bisher auch durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- Grundflächenzahl,
- maximale Gebäudehöhe.

Grundflächenzahl

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter der jeweiligen Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die bisher festgesetzte GRZ 0,8 bleibt unverändert bestehen. Sie gewährleistet eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung und trägt so zur Minderung des Flächenverbrauchs bei.

Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 2 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die maximale Grundflächenzahl von 0,8 ist bis zu einem Maß von 0,85 zulässig, wenn die zusätzliche Bodenversiegelung durch wasser-durchlässige Materialien ausgeglichen wird.

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und der Einengung des bebaubaren Bereichs durch das Überschwemmungsgebiet, bleibt die Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl auch weiterhin möglich, wenn dies durch wasserdurchlässige Materialien ausgeglichen wird. Dies kann beispielsweise durch Rasengittersteine, offenfüßiges Pflaster oder Schotterrassen erreicht werden. Der Ausgleich kann als erbracht angesehen werden, wenn ein Abflussbeiwert von 0,6 oder geringer erreicht wird.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

*Die max. Gebäudehöhe (GH) wird auf 10,0 m über Bezugsebene festgesetzt. **Bezugsebene für die Höhenfestsetzung ist die im Bebauungsplan festgesetzte Geländeöhe von 71,60 m ü. NHN.***

Die bisher festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10 m gilt weiterhin.



Bezugsebene zur Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe war bisher das gewachsene Gelände-niveau (bzw. Oberkante Flächenbefestigung) am höchsten Geländepunkt. Diese Festsetzung entspricht nach aktueller Rechtsprechung nicht dem Bestimmtheitsgebot und dem Gebot der Normenklarheit. Deshalb wird nun die Bezugsebene zur Bestimmung in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) festgesetzt. Der Bezugshöhenpunkt 71,60 m ü. NHN wurde auf Basis der DGM1-Höhendaten festgelegt. festgesetzten NHN-Höhenpunkte orientieren sich am Verlauf des gewachsenen Geländes und wurden durch Vermessung ermittelt. Die Angabe des jeweiligen Höhenpunktes in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) ist im Sinne der aktuellen Rechtsprechung eindeutig bestimmt (vgl. nachfolgende Abbildung).

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen umgrenzt.

Innerhalb der durch die *Baugrenzen* gem. § 23 BauNVO bestimmten *überbaubaren Grundstücksfläche* müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Das festgesetzte Baufeld orientiert sich am Bebauungsentwurf für die Erweiterung des Netto-Verbrauchermarkts. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen, wird das bestehende Baufeld in nördliche Richtung erweitert. Dadurch wird die Anordnung und Ausrichtung des neuen Baukörpers eindeutig festgelegt und gewährleistet, dass die der Eingriff in das gesetzliche Überschwemmungsgebiet des *Hemeringer Bachs*, so gering wie möglich ausfällt.

Flächen für Stellplätze

Die bisher festgesetzten Flächen für Stellplätze werden unverändert übernommen. Hierbei handelt es sich um den bestehenden Kundenparkplatz zwischen der *Hemeringer Straße* und dem Baukörper des Netto-Markts. Eine räumliche Erweiterung der Stellplatzanlage ist nicht möglich und deshalb auch nicht vorgesehen.

7.4 Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses – Regenrückhaltebecken

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche) ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Das Regenrückhaltebecken ist zur Aufnahme des im Sondergebiet anfallenden Niederschlagswassers zu dimensionieren. Die übrigen Flächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

Maßnahmenfläche A

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A (Maßnahmenfläche A) sind die nicht für die Anlage des festgesetzten Regenrückhaltebeckens benötigten Flächen mit 3 standortheimischen Obstbäumen zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Arten sind der Anlage A des Umweltberichts zu entnehmen.

Gehölzqualität der Bäume: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 12 -14 cm Stammumfang

In Bereichen einer notwendigen Neuansaat ist eine Landschaftsrasenmischung für feuchte Verhältnisse zu verwenden. Die gesamte Maßnahmenfläche ist extensiv zu pflegen.

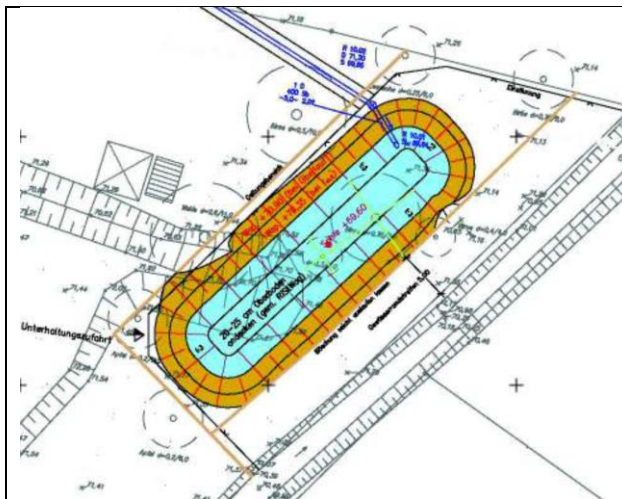
Die Festsetzung zur Maßnahmenfläche A wird unverändert in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

Bereits im Ursprungsplan ist südöstlich des Sondergebiets **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, um dort das erforderliche Regenrückhaltebecken anzulegen. Dieses Becken wurde seinerzeit durch das Fachbüro *Weinkopf Ingenieure* mit einem erforderlichen Volumen von 150 m³ geplant und im Bereich der Maßnahmenfläche A angelegt.

Die **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** werden durch das zwischenzeitlich festgelegte vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Hemeringer Bachs durchkreuzt.

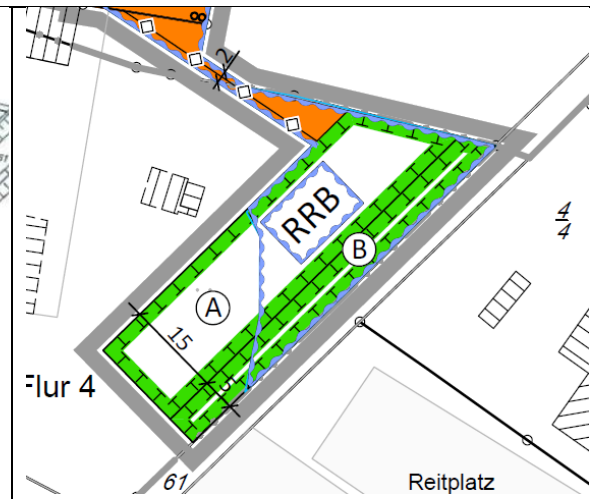
Für die ca. 240 m² Grundfläche umfassende Erweiterung des Lebensmittelmarktgebäudes wird nach den Berechnungen des Architekten ein Rückhaltevolumen von 12 m³ erforderlich. Es wurden 50 l Rückhalteraum je Quadratmeter angesetzt. Um dieses Volumen zu schaffen soll eine Vertiefung oder Erweiterung des bestehenden Beckens erfolgen. Zur Erweiterung des Beckens stehen im Plangebiet noch Flächen nördlich des bestehenden Beckens zur Verfügung, die bereits durch textliche Festsetzung entsprechend gesichert sind. Hierbei handelt es sich um einen gut 100 m² umfassenden Bereich, der ausreicht, um das erforderliche Rückhaltevolumen herzustellen und den Retentionsraumverlust im Umfang von 3,4 m³ = (56 m² x 0,06 m) auszugleichen. Das derzeitige Regenrückhaltebecken und die für Rückhaltemaßnahmen festgesetzte Fläche sind nachfolgend abgebildet.

Die konkrete Planung zur Erweiterung des Regenrückhaltebeckens erfolgt im Zuge der Objektplanung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont.



Lageplan zum bestehenden Regenrückhaltebecken

Quelle: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ (Verfasser Planungsbüro Lauterbach), Planung Weinkopf Ingenieure
Kartengrundlage: LGLN



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung

Quelle: PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER
Kartengrundlage: LGLN

Gewässerrandstreifen Maßnahmenfläche B

Die Maßnahmenfläche B ist von baulichen Anlagen freizuhalten, sowie in ihrem Habitus zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Dünger- und Pestizideinsatz ist zu unterlassen.

Die Festsetzung zur Maßnahmenfläche B wird in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Da die einmal jährliche Mahd ausreicht, um die Grünfläche in ihrem Habitus zu erhalten, wird der Pflegehinweis entsprechend angepasst. So kann der Bewirtschaftungsaufwand gemindert werden.

7.5 Flächen für die Landwirtschaft

Zwischen dem Sondergebiet und dem Regenrückhaltebecken setzt der bestehende Bebauungsplan einen schmalen Verbindungsstreifen als *Fläche für die Landwirtschaft* fest. Innerhalb dieser Fläche besteht eine **unterirdische Entwässerungsleitung**, über die das Niederschlagswasser dem Regenrückhaltebecken zugeführt wird und die im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme dargestellt ist. Diese Festsetzung bzw. nachrichtliche Darstellung wird unverändert übernommen.

7.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist eine lückenlose Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über dem nördlich angrenzenden Geländeniveau (71,12 m ü. NHN) und mit einem Schalldämmmaß von $R'w \geq 22$ dB herzustellen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Es ist sicherzustellen, dass die Lärmschutzwand bei Aufnahme der Marktnutzung fertiggestellt ist.

Die Lärmschutzanlage kann in Lage, Höhe und Ausführung abweichend ausgeführt werden, wenn durch einen gesonderten schalltechnischen Nachweis eine gleichwertige schallabschirmende Wirkung festgestellt wird und bauordnungsrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

Die Festsetzung zur Lärmschutzwand wird unverändert in die 2. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Die Lärmschutzwand ist in der festgesetzten Weise bereits errichtet worden. Der Kundenparkplatz wird nicht verändert und auch die Nutzungszeiten und die Nutzungsintensität bleiben unverändert.

Im Bebauungsplan war bisher festgesetzt, dass die Lärmschutzwand ist beidseitig ca. alle 3 m mit Kletterpflanzen zu begrünen ist. Dies Begrünung konnte nicht realisiert werden, da sich im Fundament Winkelstützen befinden, so dass für Kletterpflanzen keine geeigneten Wachstumsbedingungen bestehen. da die Festsetzung aus diesem Grunde nicht umsetzbar ist, wird sie nicht in diese 2. Änderung übernommen.

7.7 Anlage von Gehölzflächen und Anpflanzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1) ist eine einreihige und (2) ist eine zweireihige freiwachsende Landschaftsgehölzpflanzung aus Sträuchern der nachstehenden Auswahlliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzqualität: Sträucher zweimal verpflanzt, 60 – 100 cm hoch

Pflanzabstand: 1,50 m

Geeignet sind folgende Arten (Auswahlliste):

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffl. Weißdorn*
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirche
<i>Salix alba</i>	- Silberweide
<i>Salix caprea</i>	- Sahlweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	- Ohrweide

Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

Zur Eingrünung des Gebäudekörpers nach Norden und Osten setzt der Bebauungsplan bisher eine einreihige Landschaftsgehölzpflanzung fest, die auch ausgeführt wurden.

Nach Osten hin bleibt die Festsetzung der einreihigen Hecke unverändert.

Nach Norden hin muss die bestehende einreihige Hecke für den Erweiterungsanbau entfernt werden. Es ist eine Neuanpflanzung geplant, die zur Verbesserung der landschaftlichen Einbindung als zweireihige Landschaftsgehölzhecke auszuführen ist.

Wie bereits beschrieben, überlagert der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 einen 65 m² umfassenden Teilbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung. Auf einer Fläche von ca. 32,5 m² ist dort die Anlage einer zwei- bis dreireihigen Landschaftsgehölzhecke aus standortheimischen Sträuchern festgesetzt, um die künftige Bebauung innerhalb des Satzungsbereichs in das Landschaftsbild einzubinden. Darüber hinaus übernimmt sie Ausgleichsfunktion.

Da die Pflanzfläche mit einer Breite von 5 m festgesetzt ist, kann dort tatsächlich nur eine zweireihige freiwachsende Hecke zur Ausführung kommen. Die Pflanzung ist noch nicht angelegt worden, da ihre Herstellung an den Zeitpunkt der Baumaßnahme innerhalb des § 34-Satzungsbereichs gekoppelt ist.

Die festgesetzte zweireihige Landschaftsgehölzhecke wird für den Überlagerungsbereich in die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 übernommen. Zusätzlich wird am nördlichen Rand des Plangebiets und im übrigen Teil der Überlagerung mit der § 34-Satzung ebenso eine zweireihige Landschaftsgehölzhecke festgesetzt, so dass die Einbindung des Marktgebäudes gegenüber der bisher im *Sondergebiet* festgesetzten einreihigen Hecke verbessert wird.

Ein Rückschnitt ist nur nach vorheriger Einwilligung durch das Naturschutzamt möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Inanspruchnahme des laut B-Plans vorgesehenen 5 m breiten Streifens ausschließlich durch die geplante 2-reihige Pflanzung erforderlich ist, um die Funktionen für das Ortsbild/ Landschaftsbild zu erfüllen.

Da es sich um Anpflanzungen am Siedlungsrand handelt, sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Für jeweils 10 Stellplätze auf dem Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Pflanzscheiben sind ausreichend groß zu bemessen (mindestens 6 m² sind durchlässig zu halten). Die Baumpflanzungen sind innerhalb der Stellplatzfläche zu verteilen.

Gehölzqualität: Bäume als Hochstamm, zweimal verpflanzt, 16 -18 cm Stammumfang.

Geeignet sind folgende Arten (Auswahlliste):

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Acer Campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche*
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

Diese Festsetzung wird unverändert übernommen. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind bereits realisiert worden.

8 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“	4.700 m ²
davon	
Stellplatzfläche ca.	(2.018 m ²)
Flächen zum Anpflanzen 1 (einreihige Landschaftsgehölzpflanzung)	(135 m ²)
Flächen zum Anpflanzen 2 (zweireihige Landschaftsgehölzpflanzung)	(236 m ²)
Flächen für die Landwirtschaft	144 m ²
Fläche für Maßnahmen A	878 m ²
Fläche für Maßnahmen B	236 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets	5.958 m²

9 Erschließung, sonstige Auswirkungen und sonstige Hinweise

9.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Der Lebensmitteleinzelhandel liegt in städtebaulich integriert innerhalb der Ortslage von Hemeringen und ist dementsprechend gut fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar.

Das Plangebiet ist über die *Hamelner Straße* gut an das regionale **Straßenverkehrsnetz** angeschlossen.

Der Stadtteil Hemeringen ist über die Öffis-Buslinien 24 und 28 an das **ÖPNV-Netz** angeschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle. befindet sich mit der Haltestelle

9.2 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist bereits an das Ver- und Entsorgungsnetz und das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Träger der **Stromversorgung** sind die Stadtwerke Hameln Weserbergland.

Träger der **Gasversorgung** ist die Westfalen Weser Netz GmbH.

Die **Trinkwasserversorgung** und die **Abwasserentsorgung** erfolgen durch die Stadtwerke Hessisch Oldendorf.

Träger der **Löschwasserversorgung** ist die Stadt Hessisch Oldendorf. Die Grundversorgung ist gewährleistet. Die Löschwasserversorgung kann als sichergestellt angesehen werden, wenn

- der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (96 m³ /h) vorhanden ist;
- die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung steht;

- ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorgesehen werden,
- bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr zu bemessen.

Die **Abfallbeseitigung** erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont.

Das anfallende **Oberflächenwasser** wird dem bestehenden Regenrückhaltebecken zugeführt und dann zeitverzögert in den *Hemeringer Bach* eingeleitet.

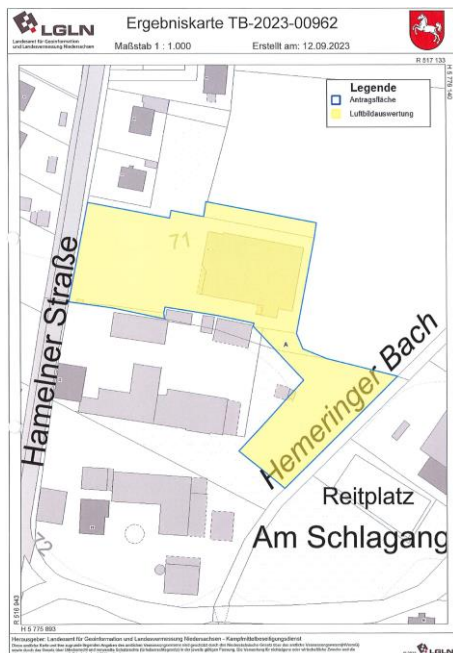
Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (**Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer**).

9.3 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um bebaute bzw. versiegelte Grundstücksflächen. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme vom 12.09.2023

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe nachfolgende Kartenunterlage):



Empfehlung: Luftbilddauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbilddauswertung: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Da ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht, ist vor einem Bauvorhaben vom Bauherrn das Vorhandensein von Kampfmitteln auszuschließen.

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

9.4 Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Im Untergrund des Standorts Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen s 200m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gern. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden.

Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver (Thema Ingenieurgeologie). 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.

9.5 Archäologische Hinweise

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte entdeckt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie-, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

9.6 Hinweis zum Überschwemmungsgebiet

Ein Teil des Plangebiets, welcher durch nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet ist, liegt im Überschwemmungsgebiet des Hemeringer Bachs. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets gelten die einschränkenden Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Dies gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont kann gem. § 78 Abs. 5 WHG abweichend von Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes ist vor Baubeginn die Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG von der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

9.7 Hinweis zum Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ befindet sich in der Trinkwasserschutzgebietszone III A „Haarbach“ der GWS Stadtwerke Hameln GmbH. Die entsprechende Verordnung ist bei konkreten Bauvorhaben zu beachten.

9.8 Hinweise der Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich in einem 3 km breiten Hubschrauberkorridor. Aus diesem Grunde ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.

9.9 Artenschutzrechtliche Hinweise

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Die Baufeldfreimachung soll außerhalb der Brut- und Setzzeit zu erfolgen (1. März bis 15. Juli). Die Baufeldfreimachung kann innerhalb der Brut- und Setzzeit nur erfolgen, wenn unmittelbar vor Baufeldfreimachung durch einen qualifizierten Fachgutachter ausgeschlossen wurde, dass es zu Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommen kann. Ggf. werden Vergrämnungsmaßnahmen erforderlich.

Vor Abriss der betroffenen Gebäude sind diese durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu überprüfen. Bei Fledermausfunden ist die untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 1. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Da die temporäre Anlage und Vorhaltung von Bodenmieten (Baggergut) mit Einsetzen von Bewuchs die Ansiedlung von bedrohten Arten nach sich ziehen kann, sind die Bodenmieten – auch aus Bodenschützenden Gründen – bis zu ihrer Weiterverwendung abzudecken.

Im Vorfeld geplanter Abbrucharbeiten sicher zu stellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

9.10 Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommen kann. Diese werden durch die vorhandenen Hofstellen, den landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z. B. Mahdrusch, Bodenbearbeitung). Die Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und zu tolerieren.

9.11 Hinweis zur bestehenden externen Kompensationsfläche in Höfingen Texas

Zum Ausgleich der mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ wurden im Stadtteil Höfingen eine Obstwiese und eine durchgängige zweireihige Heckenpflanzung als externe Kompensationsfläche angelegt. Dort sind Obstbäume regionaltypischer Sorten als Hochstämme im Verband von 10 x 10 m angepflanzt worden. Die Sicherung der externen Maßnahme und die extensive Pflege sind über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

9.12 Hinweis zur Innenbereichssatzung

Durch diese Bauleitplanung werden die überplanten Grundstücksflächen in den Rechtszustand des § 30 BauGB überführt. Damit sind zukünftig im überplanten Bereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung maßgeblich. Die Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ wird im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung aufgehoben.

9.13 Hinweis zum Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung treten die bisher geltenden Festsetzungen für den neu überplanten Bereich außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

10 Kosten

Der Bebauungsplan setzt keine neu herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen fest.

Die Kosten der Bauleitplanung übernimmt ein Investor auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags.

Der Stadt Hessisch Oldendorf entstehen somit durch diese Bauleitplanung keine Kosten

11 Anhänge

- Vorprüfung zur Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen, BEE Handelsberatung GmbH, November 2023,
- Aktualisierung der Auswirkungsanalyse einer geplanten Erweiterung eines Netto-Marktes in der Stadt Hessisch Oldendorf, Ortsteil Hemeringen, BEE Handelsberatung GmbH, Dezember 2023,
- Hydraulische Nachweise vom 29.06.2023 zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG, Fachingenieurdienste Stadt-Land-Fluss, Hannover,
- Schalltechnisches Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“, BMH, 06.07.2023.

B UMWELTBERICHT GEM. § 2 A NR. 2 BAUGB

12.	Einleitung	47
12.1	Lage im Raum und Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele	48
12.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	49
12.2.1	Fachgesetze	49
12.2.2	Regionalplanung und Bauleitplanung	50
12.2.3	Naturschutz und Landschaftsplanung	50
12.2.4	Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen.....	51
13.	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands (Basiszenario) und der Umweltauswirkungen	52
13.1	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Biodiversität)	53
13.1.1	Potentielle natürliche Vegetation (PNV).....	53
13.1.2	Flora.....	53
13.1.3	Fauna	55
13.1.4	Biologische Vielfalt	55
13.2	Schutzgüter Boden und Fläche	57
13.3	Schutzgut Wasser	59
13.4	Schutzgut Klima und Luft	59
13.5	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	60
13.6	Schutzgut Landschaft.....	60
13.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	61
13.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000-Gebiete	62
13.9	Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	62
13.10	Wechselwirkungen	64
14.	Prognose über die Umweltentwicklung und anderweitige Planungsmöglichkeiten	47
14.1	Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	64
14.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	64
14.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	67
15.	Darstellung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz	67
15.1	Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet.....	68
15.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	69
15.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	70
15.4	Spezieller Artenschutz	70
16.	Erhebliche nachteilige Auswirkungen.....	71
17.	Zusätzliche Angaben	71
17.1	Verwendete technische Merkmale sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	71
17.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt, Monitoring	72
18.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	73
19.	Verwendete Unterlagen, Gutachten und Quellen	74

Vorbemerkung

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ wurde 2014 vom Planungsbüro Lauterbach (Hamel, das Büro ist erloschen) ein Umweltbericht erarbeitet (Stand Februar 2014). Da es sich bei der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans um eine Erweiterung des mittlerweile bestehenden Einzelhandelsstandorts des Netto-Marktes von 850 m² auf 1.050 m² Verkaufsfläche handelt und sich die Rahmenbedingungen sowie die örtlichen Gegebenheiten außerhalb des Plangebiets seither nicht wesentlich geändert haben, werden in dem vorliegenden Umweltbericht die grundsätzlichen Aussagen übernommen.

Die Erweiterung des Bebauungsplangebiets greift in geringem Umfang in den nördlich liegenden Geltungsbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ ein. Damit dort zukünftig die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans gelten können, wird die Abrundungssatzung Nr. 1 für den betroffenen Teilbereich aufgehoben.

Die die übernommenen Textpassagen sind blau kenntlich gemacht.

12. Einleitung

Gemäß § 2a BauGB ist den Bauleitplänen (Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen) eine Begründung beizufügen, in der ein Umweltbericht gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4 c BauGB enthalten ist. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Er hat die auf Grund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitplanung zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht soll dazu beitragen, dass die Umweltauswirkungen frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis des Umweltberichtes soll bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit des Vorhabens berücksichtigt werden und als Instrument für die Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB dienen. Ferner ist der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB in die jeweilige Planbegründung aufzunehmen, um der Öffentlichkeit im Rahmen der Planoffenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“, 2. Änderung und Erweiterung wird erforderlich, um die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans festgeschriebenen Verkaufsfläche von 850 m² auf 1.050 m² erweitern zu können. Zudem wird die nördlich bereits realisierte Fläche für Anpflanzungen, die auch dem Ausgleich dient, durch die Erweiterung des Sondergebiets überplant. Sie verschiebt sich nach Norden und überlagert teilweise den Geltungsbereich der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“. Im Überlagerungsbereich werden die Festsetzungen der Abrundungssatzung aufgehoben.

Der Änderungsbereich dieser Bauleitplanung befindet sich im Außenbereich, daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da dieser nicht parzellenscharf ist und die Geltungsbereichsgrenze sich nur geringfügig verschiebt.

Die Bauleitplanung wird im Normalverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

12.1 Lage im Raum und Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 1 a)

Lage im Raum

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang des Ortsteiles Hemeringen der Stadt Hessisch Oldendorf östlich der Hamelner Straße (K 26).

Der Änderungsbereich grenzt direkt nördlich an den vorhandenen Netto-Markt an, der Geltungsbereich umfasst das alte *Sondergebiet* incl. der *Flächen für Anpflanzungen*, Teile der angrenzenden Wiese sowie eine kleine Fläche des Geltungsbereichs der angrenzenden Abrundungssatzung.



Blick über den Erweiterungsbereich (Hecke und angrenzende Ackerfläche), die Weide im Vordergrund gehört zur Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB, die teilweise von der Planung überlagert wird.

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“, 2. Änderung wird mit der Zielsetzung aufgestellt, den existierenden Nahversorgen durch Erweiterungsmöglichkeiten planerisch abzusichern.

Der Bebauungsplan wird wieder ein *Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Einzelhandel* mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer max. Überschreitung bis GRZ 0,85 – wenn die Überschreitung wasserdurchlässig ausgebildet wird – festsetzen. Die Verkaufsflächenzahl erhöht sich auf max. 1.050 m², die Gebäudehöhe bleibt auf max. 10 m Höhe begrenzt. Die *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* sind Teil des SO, die das Gebäude im Norden und Osten zur Landschaft in eingrünen sollen. Die Baugrenze verschiebt sich durch die neuen Festsetzungen 6,5 m nach Norden.

Der Aufhebungsbereich der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“, der dort eine *Maßnahmenfläche* für Gehölzpflanzungen festsetzt, wird von *Flächen zum Anpflanzen* überlagert.

Die Grenzen des Trinkwassergewinnungsgebietes (Trinkwasserschutzgebietszone III A „Haarbach“) und die Grenze des Überschwemmungsgebietes *Hemeringer Bach* werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 0,6 ha, wovon ca. 621 m² die Erweiterungsfläche betreffen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in Kapitel 3 der Begründung beschrieben und in der Planzeichnung dargestellt.

Genaue Angaben zu den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan in Kapitel 7 und in der Planzeichnung zu finden. Weitergehende Beschreibung des Planungskonzepts sowie Ziel und Zweck der Planung erfolgt in Kapitel 6 der Begründung zum Bebauungsplan.

12.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 1 b)

12.2.1 Fachgesetze

Die Zielvorgaben der bauleitplanerischen Rahmenbedingungen sowie die Vorgaben der einzelnen Fachgesetze fließen in die Analyse und Bewertung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 7a, b, c und d BauGB ein. Die aktuellen Fassungen der Rechtsgrundlagen sind im Kapitel 1 der Begründung aufgeführt.

Die Umweltschutzziele folgender Fachgesetze fließen zur Beachtung in den Umweltbericht mit ein:

- **Baugesetzbuch (BauGB):** § 1, Abs. 6 Nr. 7 des BauGB regelt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind. § 1a führt ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz auf. Die §§ 2 und 2a regeln die Aufstellung der Bauleitpläne, ihre Inhalte und die Bedeutung des Umweltberichts. In der Anlage 1 des BauGB ist die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes geregelt.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG)** und das
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz, abgelöst vom Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG):**
Die beiden Gesetze regeln die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich Schutzgebietsregelungen, Artenschutz, Landschaftsplanung mit ihren Plänen und die Eingriffsregelung (§§ 13 bis 17 BNatSchG).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG):**
Das Immissionsschutzgesetz mit seinen entsprechenden Verordnungen und technischen Normen regelt die Immissionen, die auf ein Gebiet und seine Nutzungen einwirken dürfen (z.B. Verkehrslärm nach DIN 18005) und den Emissionen, die von dem Gebiet auf die Nachbarschaft

einwirken dürfen. Im vorliegenden Fall sind die vorallem die Geräuschemissionen vom Feuerwehrstandort auf die umliegende Wohnbebauung und den Schulstandort relevant.

- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BImSchG):**

Hier werden u.a. Regelungen zu Verhütung von schädlichen Einflüssen auf den Boden, insbesondere das Thema Altlasten behandelt. Die einschlägigen DIN-Normen z.B. zu Erdarbeiten, Bodenschutz u.a. finden im Umweltbericht Berücksichtigung.

- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG):**

Das WHG ist im Rahmen der Bauleitplanung mit Umweltbericht vor allem für Aussagen zu Wasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten relevant. Auch die Regelungen zu Oberflächenwasserbewirtschaftung werden hier getroffen.

- **Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - FFH-Richtlinie (Natura 2000-Schutzgebietssystem):**

Die Richtlinien der Natura 2000-Schutzgebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) regeln den Artenschutz. Maßgeblich insbesondere für den Artenschutz streng geschützter und besonders geschützter Arten sind hier vor allem die Artenlisten der Anhänge IV und V.

- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG):**

Wenn bei Bodenerarbeiten archäologische Funde auftreten, gelten die §§ 12 bis 15 NDSchG. Die untere Denkmalbehörde ist zu unterrichten.

12.2.2 Regionalplanung und Bauleitplanung

Die Belange der Regionalplanung werden in Kapitel 4.1 der Begründung beschrieben. Hinsichtlich der zentralörtlichen Stufung ist Hessisch Oldendorf im **RRÖP-Entwurf von 2021** als *Grundzentrum* festgelegt.

Der genehmigte **Flächennutzungsplan** der Stadt Hessisch Oldendorf stellt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs ein *Sondergebiet* dar, der eigentliche Erweiterungsbereich wird als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt, ist aber zu klein, um zeichnerisch für eine Änderung des Flächennutzungsplans, die nicht parzellenscharf ist, dargestellt zu werden (siehe auch Kapitel 4.5).

12.2.3 Naturschutz und Landschaftsplanung

Für den Landkreis Hameln-Pyrmont existiert ein genehmigter **Landschaftsrahmenplan (LRP)** aus dem Jahr 2001, der zurzeit aktualisiert wird.

Gemäß **Landschaftsrahmenplan** für den Landkreis Hameln-Pyrmont ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans kein gesetzlich geschützter Bereich gemäß Naturschutzgesetzgebung betroffen. Das gesamte Gebiet liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebiets „Haarbach“. In der Karte „Zielkonzept“ und „Hinweise für die Bauleitplanung“ sind im Landschaftsrahmenplan für den Bereich keine besonderen Ziele dargestellt.

Es befinden sich keine besonders geschützten Biotope oder andere Schutzgebiete im Plangebiet.

Ein **Landschaftsplan (LP)** liegt für die Stadt Hessisch Oldendorf nicht vor.

Das Plangebiet liegt - wie auch das gesamte Stadtgebiet von Hessisch Oldendorf - im **Naturpark Weserbergland**.

Die Flächen des Plangebietes grenzen nicht an ein Naturschutzgebiet, im Plangebiet liegen keine Naturdenkmale oder besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG (ehemals § 28a-Biotope) vor.

Fachgutachten

Es wurden seinerzeit für die Aufstellung des Bebauungsplans folgende Fachgutachten erarbeitet:

- Geotechnisches Gutachten für das BV Neubau eines Netto-Marktes Hamelner Straße, 31840 Hess. Oldendorf, erstellt für Oevermann Grundstücks- und Projektentwicklung, gpd Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro - ARKE, 2011
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“, Stadt Hessisch Oldendorf, OT Hemeringen, Ansiedelung eines Netto- Marktes, Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 2013
- TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Hannover: „Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchsemissionen auf einem Baugrundstück durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe in Hessisch Oldendorf OT Hemeringen“ (Stand 05.11.2013).

Aktuell wird zum bestehenden Schalltechnischen Gutachten eine Ergänzung durch das Büro *Bonk-Maire-Hoppmann*¹ erarbeitet, da die bestehende Schallschutzmauer durch die nun angrenzende Abrundungssatzung mit der Möglichkeit von Wohnbebauung ggf. erweitert werden muss.

Das Büro Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste legte eine Berechnung des Retentionsraumverlustes im Überschwemmungsgebiet durch die Erweiterung vor².

Die Inhalte der Gutachten werden in den Kapiteln der jeweiligen Schutzgüter berücksichtigt.

12.2.4 Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB hat der Umweltbericht Angaben über die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange der einschlägigen Fachgesetze und Fachplanungen zu machen.

Die Belange der in Kap. 12.2.1 genannten einschlägigen Fachgesetze werden in den jeweiligen Kapiteln zu den Schutzgütern berücksichtigt. Die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Hameln-Pyrmont (LRP 2001) fließen bei der Darstellung und Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Arten, Biotope und biologische Vielfalt mit ein.

¹ Schalltechnisches Gutachten

² Stadt-Land-Fluss Ingenieurdienste (2023): Bebauungsplan Nr. 22 "Einzelhandelsstandort Hemeringen", 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 "Hamelner Straße Ost" ST Hemeringen - Hydraulische Nachweise vom 23.06.2023 zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG; Hannover.

Es wurden die in Kapitel 12.2.3 genannten Fachgutachten erarbeitet. Eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens liegt noch nicht vor. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden keine faunistischen Erhebungen durchgeführt, da es direkt an den Nettomarkt angrenzt und keine besondere Relevanz für die Fauna besitzt. Die angepflanzte Hecke ist noch zu klein, um als Brutbiotop zu dienen. Die restlichen Flächen sind versiegelt. Es kann insgesamt mit dem üblichen Spektrum der Avifauna sowie der Fledermäuse dorfnaher Strukturen und Intensiv-Ackerflächen gerechnet werden.

Zur Ergänzung der Grundlagenermittlung wurden die Angaben des NIBIS-Kartenservers sowie der Umweltkarten des MUEBK abgerufen (abgerufen im Mai 2023).

13. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 2 a und 2 b)

Die Ermittlung und Beschreibung des Bestands und der Umweltauswirkungen im Plangebiet erfolgt getrennt für die einzelnen Schutzgüter. Durch eine Beschreibung der einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander in Verbindung mit den Vorgaben der planerischen Rahmenbedingungen werden die Belange des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in ausreichender Form dargelegt. Im Weiteren erfolgt eine Bewertung der potenziellen Auswirkung des Vorhabens.

Der Bestand und die Analyse der Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben werden nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter getrennt beschrieben und bewertet. Die Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen erfolgt unter Berücksichtigung der in Kap. 15.1 beschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit folgender Abstufung:

- Risiko/Beeinträchtigung **hoch**
⇒ erhebliche Umweltauswirkung für Schutzgüter
- Risiko/Beeinträchtigung **mittel**
⇒ erhebliche Umweltauswirkung für Schutzgütern mit eingeschränkter Leistungs- und Funktionsfähigkeit.
- Risiko/Beeinträchtigung **vorhanden/gering**
⇒ vorhandene, hinsichtlich der Schwere und räumlichen Auswirkung jedoch relativ geringe Umweltauswirkung.
- Risiko/Beeinträchtigung **nicht vorhanden/keine**

Hinsichtlich der Bewertungsverfahren wird in dem vorliegenden Umweltbericht überwiegend auf die verbal-argumentative, ökologische Wirkungsanalysen zurückgegriffen. Die Ableitung der Bewertungsstufen erfolgt in Anlehnung nach dem Verfahren der so genannten „Ökologischen Risikoanalyse“ (Umweltbundesamt 2001). Abschließend werden gemäß Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b BauGB die Auswirkungen nach baubedingten und betriebsbedingten Faktoren tabellarisch dargestellt.

Basisszenario und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sind teilweise dem Umweltbericht der ersten Fassung des Bebauungsplan Nr. 22 entnommen.

Die Ermittlung des Eingriffsumfangs in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des niedersächsischen Städtetags (2013)³. Hierzu siehe auch Kapitel 15.2.

13.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Biodiversität)

13.1.1 Potenzielle natürliche Vegetation (PNV)

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (pnV) ist die Pflanzengesellschaft, die sich als höchst entwickelte Vegetation auf Grundlage der natürlichen Standortfaktoren, dem biotischen Besiedlungspotential und den anthropogenen Einflüssen einstellen würde, wenn der menschliche Einfluss aufhörte (KOWARIK 1987)⁴.

Laut PNV-Karten des NLÖ (2003)⁵ auf Grundlage der BÜK 50 wären im Plangebiet der Waldmeister-Buchenwald des Hügel- und Berglandes im Übergang zum Flattergras-Buchenwald zu erwarten.

13.1.2 Flora

Basisszenario Flora

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Rote-Liste-Region 8.2 „Weser- und Weser-Leinebergland“. Biogeografisch wird es dem Hügel- und Bergland (H) in der kontinentalen Region Niedersachsen (KON) zugeordnet.⁶

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Einzelhandelsstandort mit Verkaufsgebäude, Parkplatzflächen und dem die Gebäude eingrünenden Pflanzstreifen sowie einen Teil der nördlich angrenzenden Ackerfläche. Die Erweiterung des Gebäudes betrifft die nördlich des Marktgebäudes liegende Gehölzpflanzung, die als *Fläche zum Anpflanzungen* festgesetzt ist.

Im Mai 2023 wurde eine einmalige Begehung zur Erfassung des Biotoptypenbestandes durch das PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER durchgeführt, die Kartierung orientiert sich am Kartierschlüssel v. Drachenfels (2021⁷).

Die Gehölzpflanzung besteht aus einer gemischten Pflanzung einheimischer Gehölze der festgesetzten Artenliste.

³ **Niedersächsischer Städtetag** (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. Völlig überarbeitete Auflage; Hannover.

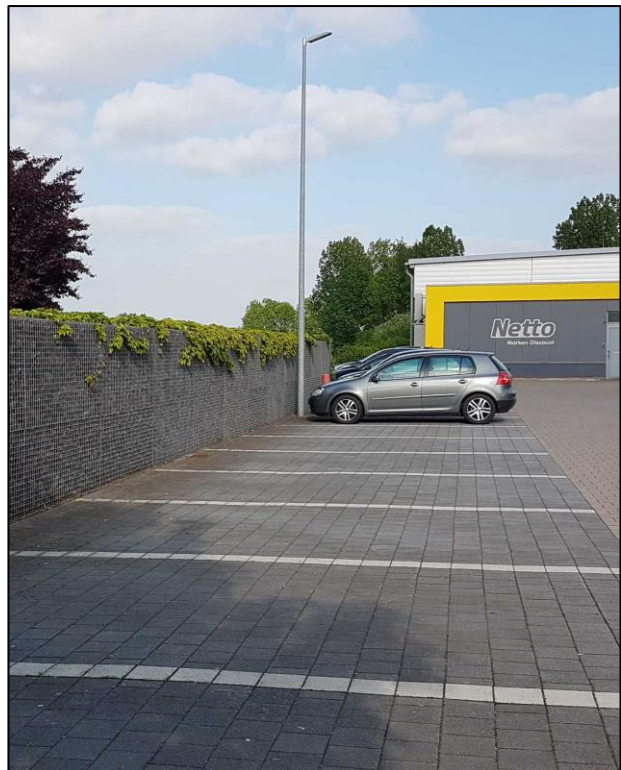
⁴ **KOWARIK (1987)**: Kritische Anmerkungen zum theoretischen Konzept der potentiellen natürlichen Vegetation mit Anregungen zu einer zeitlichen Modifikation.- Tuexenia 7; Göttingen.

⁵ **PNV-Karten** für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50; Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, NLÖ; Hannover 1/2003.

⁶ **Umweltkarten Niedersachsen**: Naturräumliche Regionen und Unterregionen DTK 50.

⁷ **Drachenfels, v. Olaf (2021)**: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Hrsg.: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN - Fachbehörde für Naturschutz-); Hannover.

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**



Links die vorhandene Heckenpflanzung, rechts die Lärmschutzmauer, die die angrenzende Wohnbebauung vor Verkehrslärm schützen soll.

Die Ackerfläche (AL) war zum Zeitpunkt der Kartierung mit Getreide eingesät.

Im Norden und Osten grenzen im weiteren Verlauf Ackerflächen an, westlich schließen die Grundstücke der Hamelner Straße Nr. 5 und 7 an.

Biotoptypen im Geltungsbereich

Code	Kürzel	Biototyp	Wertfaktor	Fläche
11.1.2	AL	Basenarmer Lehmmacker	1	385 m ²
12.2.1	BZE	Ziergehölz aus heimischen Gehölzarten	3	236 m ²
Gesamtfläche				621 m²

Code, Kürzel und Biotoptypenbezeichnungen nach v. Drachenfels (2021), Wertfaktor nach Nds. Städtetagmodell (2013)

Bewertung Flora

Das gesamte Plangebiet stellt sich überwiegend als versiegelte Fläche mit Parkplatz und Einzelhandelsgebäude dar. Nördlich und östlich schließen sich noch relativ junge Gehölzpflanzungen an. Die neu hinzukommenden Flächen stellen sich als Ackerfläche dar. Ein Teil der Ackerfläche ist Bestandteil der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ nach § 34, die dort eine Maßnahmenfläche für eine Heckenpflanzung festsetzt. Diese Vorgaben sind für die Beurteilung maßgeblich.

An unversiegelter Fläche sind daher nur die vorhandene Eingrünungspflanzung nördlich des Marktgebäudes, die als einreihige Heckenstruktur ausgeführt ist, sowie eine Streifen Ackerfläche mit angrenzendem Ackerrandstreifen betroffen.

Gemäß den Kartierungsergebnissen kann das Vorkommen geschützter Biotope und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Besondere standörtliche Gegebenheiten (z. B. wechsellasse, nasse oder auch trockenwarme Standorte) sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Vorherrschend sind nährstoffreiche, durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung entsprechend artenarme Vegetationsbeständen.

13.1.3 Fauna

Basisszenario Fauna

Eigene faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorkommenden Biotoptypen können jedoch Rückschlüsse auf potenziell vorkommende Arten getroffen werden. Es sind für die geschützte Gruppe der Vögel die Arten der sog. Ubiquisten der siedlungsnahen Bereiche mit einer relativ breiten Standortamplitude anzutreffen. Aufgrund der hohen Versiegelung sind aber kaum Vogelarten anzutreffen. Auch für andere Tierartengruppen sind die überwiegend vegetationslosen, versiegelten Flächen nur von sehr geringer Bedeutung, als Nahrungs- oder Bruthabitat spielen sie keine Rolle. Die Gehölzpflanzungen sind noch jung, können aber bereits für heckenbewohnende Vögel die Funktion als Lebensraum übernehmen. Bodenbrütende Vogelarten kommen auf den Wiesen- oder Ackerflächen nicht vor, sie sind zu kleinräumig und zu dicht an vertikalen Strukturen.

Bewertung

Der Bereich des Einkaufsmarkts wird zukünftig nur noch in den begrünten Randbereichen einen Biotopwert aufweisen. Dieser im Bebauungsplan als Pflanzgebot festgesetzte, zu begrünende Randstreifen wird mit einheimischen Sträuchern bepflanzt. Durch die Lage zwischen Markt und landwirtschaftlicher Nutzfläche wird hier jedoch ein gewisser Wert für einheimische Brutvögel entstehen.

Während der Bauphase ist der Biotopwert gering.

Die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes führt voraussichtlich nicht zu einer nachhaltig negativen Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere.

13.1.4 Biologische Vielfalt

Basisszenario Biologische Vielfalt

Unter biologischer Vielfalt, auch Biodiversität genannt, versteht man die Vielfalt der Ökosysteme, die Vielfalt der Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die heutige biologische Vielfalt hat sich im Laufe der Erdgeschichte entwickelt und hat zu artenreichen und hochkomplexen Ökosystemen in den Weltmeeren und auf den Kontinenten geführt. Für die Menschen ist die Biodiversität ein Garant für Lebensqualität und eine der wichtigsten Lebens- und Überlebensgrundlagen, sie profitieren und leben von der biologischen Vielfalt und sind ein Teil davon (aus: Bayerische Akademie für Naturschutz

und Landschaftspflege 2017⁸). Die Bewahrung der Artenvielfalt ist eines der zentralen Ziele des Naturschutzes. Damit wird auch der Erhalt der Vielfältigkeit der Ökosysteme, also der Lebensräume der Arten verstanden.

Die biologische Vielfalt (Biodiversität) des Plangebietes ist insgesamt als gering zu werten. Die Wertigkeit von Ackerflächen hat eine geringe Bedeutung (Wertfaktor 1), die der Wiesenfläche sowie die Gehölzpflanzungen erreichen eine mittlere Bedeutung (Wertfaktor 2 bis 3).

Die versiegelten Flächen und Gebäude haben keine Bedeutung für Flora und Fauna (Wertfaktor 0).

Es ist nicht mit dem Vorkommen besonders geschützte Biotope zu rechnen.

Umweltauswirkungen

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Zerstörung von Lebensräumen, insbesondere das Schutzgut Boden durch Flächenversiegelung vorbereitet. Insgesamt können durch die Festsetzungen im Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,8 und einer Überschreitung bis 0,85 zusätzlich gut 200 m² Fläche bebaut bzw. versiegelt werden.
- Die betroffene, einreihige, junge Gehölzpflanzung verschiebt sich nach Norden und wird als zweireihe Hecke festgesetzt.
- Die Zerschneidung von zusammenhängenden Lebensräumen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben, da es sich um eine an die vorhandene Bebauung anschließende Fläche handelt.
- Der Siedlungsrand verschiebt sich geringfügig in die offene Landschaft.
- Das Plangebiet hat eine geringe Habitatfunktion für Brutvögel und Fledermäuse. Mit Bodenbrütern ist aufgrund der Kleinflächigkeit des zusätzlich in Anspruch genommenen Bereichs und ihrer Meidedistanz durch die direkte Nähe zur angrenzenden Bebauung nicht zu rechnen.
- Geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Bewertung Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt:

Verlust von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten: **vorhanden/gering**

Beeinträchtigung von gefährdeten bzw. geschützten Tier- und Pflanzenarten: **nicht vorhanden/keine**

Zerschneidung/Beeinträchtigung von zusammenhängenden Lebensräumen: **nicht vorhanden/keine**

Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt: **nicht vorhanden/keine**

⁸ <https://www.anl.bayern.de> (abgerufen am 24.11.2020).

13.2 Schutzgüter Boden und Fläche

Basisszenario Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb der Weseraue. Hier haben sich in der Weichsel-Kaltzeit Schluff/Löss, Lösslehm und Schwemmlöss abgelagert. Daraus haben sich unter Grundwassereinfluss Gleye entwickelt. Es handelt sich um Böden mit mittlerem ackerbaulichen Ertragspotential. Teilweise ist der Boden durch Versiegelungen oder intensive Landwirtschaft vorbelastet.

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorie: hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit.

Ingenieurgeologisch weist der Bereich eine gute Tragfähigkeit auf.

Laut Angaben des LBEG handelt es sich bei dem Untergrund des Plangebietes um nicht setzungs- und hebungsempfindliche Fest- und Lockergesteine mit der üblichen, lastenabhängigen Setzung gut tragfähiger Fest- und Lockergesteine. Für Erdarbeiten nach DIN 18300 wird als vorherrschende Bodenklasse von 0 bis 2 m Tiefe die Bodenklasse 4 = mittelschwer lösbarer Bodenart angegeben. Es wird seitens des LBEG darauf hingewiesen, „ ... dass die "Bodenklassenübersichtskarte für Erdarbeiten nach DIN 18300:2012-09 1:50 000" eine geotechnische Erkundung des Baugrundes nach DIN EN 1997 2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997 2/NA:2010-12 nicht ersetzen kann.“⁹

Es sind keine Angaben zu Erdfall- oder Senkungsgebieten auf der Gefahrenhinweiskarte des NIBIS-Kartenservers zu finden.¹⁰

Altlasten sind im NIBIS-Kartenserver für das Plangebiet selbst nicht aufgeführt.

Basisszenario Fläche

Die **Flächen**inanspruchnahme beträgt durch die Bauleitplanung ca. 0,6 ha Fläche, wovon der größte Teil bereits durch ein Sondergebiet überplant und bereits umgesetzt ist. Nur ein geringer Bereich von ca. 304 m² unversiegelter Ackerfläche wird durch die Planung zusätzlich in Anspruch genommen.

Die vorhandene Heckenstruktur, die aktuell als einreihige Hecke ausgeführt ist, verschiebt sich auf die benachbarte Ackerfläche und wird als zweireihige Hecke festgesetzt. Der Bereich der Abrundungssatzung nach § 34, der in die vorliegende Planung miteinbezogen wird, ist bereits als zweireihige Heckenpflanzung festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt bestehen.

⁹ NIBIS® Kartenserver (2021): *Ingenieurgeologie, Bodenklassen für Erdarbeiten*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (abgerufen am 02.06.2022).

¹⁰ NIBIS® Kartenserver (2021): *Ingenieurgeologie, Gefahrenhinweiskarte*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (abgerufen am 02.06.2022).

Bedarf an Grund und Boden

Festsetzung	Fläche
Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“	4.700 m ²
davon	
Stellplatzfläche ca.	(2.018 m ²)
Flächen zum Anpflanzen 1 (einreihige Landschaftsgehölzpflanzung)	(135 m ²)
Flächen zum Anpflanzen 2 (zweireihige Landschaftsgehölzpflanzung)	(236 m ²)
Flächen für die Landwirtschaft	144 m ²
Fläche für Maßnahmen A	878 m ²
Fläche für Maßnahmen B	236 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets	5.958 m²

Der genaue Bedarf an Grund und Boden ist auch in Kap. 9 der Begründung (städtebauliche Werte) dargestellt.

Umweltauswirkungen Boden und Fläche

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (GRZ von 0,8 und einer Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,85) werden Neuversiegelungen von über 200 m² vorbereitet.
- Insgesamt beträgt die Versiegelungsrate dieser Bauleitplanung fast 4.000 m².
- Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.
- Schadstoffeinträge in den Boden während der Bauphasen sind möglich, die Gefahr ist aber eher als gering einzustufen.

Bewertung Böden und Flächen

Beeinträchtigung durch Versiegelung und Bodenbefestigung: **gering**

Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Erosion: **nicht vorhanden/keine**

Beeinträchtigung durch Schadstoffeintrag: **vorhanden/gering**

Gefahren von Erdfällen: **nicht bekannt/keine**

Altlasten und damit verbundene Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden: **aktuell nicht bekannt**

13.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario Wasser

Grundwasser: Das Plangebiet liegt teilweise in der **Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes „Haarbach“**. Bei allen Maßnahmen ist die Verordnung des Schutzgebietes zu beachten. Die Grundwasserneubildungsrate ist als gering anzusetzen (<100 mm/a). Das Grundwasser steht nicht oberflächennah an, sondern verläuft im Festgestein. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserie Hydrogeologie).

Als Vorbelastung ist neben der vorhandenen Versiegelung die landwirtschaftliche Nutzung zu nennen.

Oberflächengewässer: Im Untersuchungsgebiet sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden, östlich verläuft in ca. 65 m Entfernung der Hemeringer Bach. Dieser wird durch die Planung aber nicht direkt tangiert.

Es besteht aktuell kein Gefährdungspotential des Grundwassers durch Deponien, Nutzungen u. ä. in diesem Bereich.

Der Erweiterungsbereich des Nettomarktes liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des *Hemeringer Baches*. Für den Retentionsraumverlust bei Umsetzung der baulichen Planung hat das Planungsbüro STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDINSTE eine Höhenermittlung durchgeführt, um das faktische Hochwassergebiet für die Erweiterung des Nettomarktes zu ermitteln. Die Höhenmessungen ergaben, dass das Plangebiet mit seinen Geländehöhen über den ermittelten Höhen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes liegt. Lediglich ein kleiner Teilbereich im östlichen Erweiterungsbereich bewirkt einen Retentionsraumverlust von 3,4 m³. Dieser Retentionsraumverlust muss ausgeglichen werden. Dies erfolgt durch zusätzliche Abgrabung im Zusammenhang mit der Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens ausgeglichen. Eine ausführliche Darlegung des Gutachtens zum Überschwemmungsgebiet erfolgt in Kapitel 4.8 der Begründung.

Bewertung

Beeinträchtigung des Grundwassers: **vorhanden/gering**

Beeinträchtigung des Retentionsvermögens: **vorhanden/gering**

Beeinträchtigung von Oberflächengewässern: **nicht vorhanden/keine**

Beeinträchtigung von Wasserschutzgebieten: **nicht vorhanden/keine**

13.4 Schutzgut Klima und Luft

Basisszenario

Das Untersuchungsgebiet liegt in der klimaökologischen Region „Geest- und Bördenbereich“ mit relativ hohem Austausch und mäßiger Beeinflussung lokaler Klimafunktionen durch das Relief. Die klimatische Funktion des Plangebietes wird durch die Ortslage bestimmt. Dementsprechend ist das Klima dem Klima „kleinere Ortslagen“ zuzuordnen. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage ist die klimaökologische Funktion der Fläche zu vernachlässigen. Auch im Landschaftsrahmenplan wird dem Bereich

keine besondere klimaökologische Funktion zugeordnet.

Umweltauswirkungen

Für die Entwicklung des Kleinklimas sind Versiegelungen nachteilig. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind aufgrund der relativen Kleinflächigkeit jedoch als gering anzusehen.

Klimatische Sonderstandorte sind im Plangebiet nicht anzutreffen.

Bewertung

Beeinträchtigung von Klimafunktionen: **vorhanden/ gering**

Beeinträchtigung von mesoklimatischen Funktionen: **nicht vorhanden/keine**

Beeinträchtigungen von lokalen Klimafunktionen: **gering**

13.5 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Unter Wirkungsgefüge versteht man die naturgesetzlich geregelte Zusammenwirkung der Elemente (z. B. Boden, Wasser, Luft) und Komponenten (z.B. Klima, Lebensgemeinschaften) in einer funktionellen Einheit des Geokomplexes, heute auch als Geoökosystem mit Speichern, Reglern und Prozessen beschrieben¹¹. Die Funktionsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter bzw. deren Einschränkung oder Beeinträchtigung beeinflusst daher auch immer die Funktionsfähigkeit des gesamten Naturhaushaltes aufgrund des Wirkungsgefüges.

Für das Plangebiet kann das Wirkungsgefüge der Schutzgüter durch anthropogene Einflüsse (landwirtschaftliche Nutzung, Lebensmittelmarkt) bereits als beeinträchtigt angesehen werden. Durch die Bauleitplanung wird geringfügig Bodenversiegelungen für die Markterweiterung vorbereitet, die kaum Auswirkungen auf das Schutzgut Boden oder Wasser haben wird.

Die vorhandene, noch junge Gehölzpflanzung verschiebt sich um einige Meter.

13.6 Schutzgut Landschaft

Basisszenario

Das Plangebiet ist Bestandteil der naturräumlichen Region „Weser- und Leinebergland“.

Im Umweltbericht von 2014 beschreibt das Plangebiet als durch die Ortslage geprägt. Es ist für die Landschaft und die landschaftsbezogene Erholung zu vernachlässigen. Die Bedeutung im Hinblick auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist mittel.

Ausgewiesene Schutzgebiete und Schutzobjekte und geschützte Biotope liegen im Plangebiet nicht vor.

¹¹ www.spektrum.de/lexikon/geowissenschaften/ abgerufen am 11.03.2018)

Für das Landschaftsbild hat die Bauleitplanung nur geringe Auswirkungen, da es sich um eine Fläche direkt angrenzend an die vorhandene Bebauung handelt. Der Siedlungsrand verschiebt sich lediglich in die Landschaft. Durch das Pflanzgebot wird der neue Ortrand landschaftsgerecht eingegrünt.

Umweltauswirkungen

- Keine visuell negative Überprägung des Landschaftsraumes.
- Es werden keine bedeutsamen Sicht- und Blickbeziehungen auf Kultur- oder Sachgüter sowie historische Landschaftsbereiche unterbrochen oder beeinträchtigt.

Ausgewiesene Schutzgebiete und Schutzobjekte (§§ 23, 26, 28, 29 und 30 BNatSchG) sind durch die Bauleitplanung nicht betroffen.

Bewertung

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes: **vorhanden/gering**

Unterbrechung bedeutsamer Sichtbeziehungen: **nicht vorhanden/keine**

Beeinträchtigungen von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts: **nicht vorhanden/keine**

Verlust von siedlungsnahem, landschaftsbildprägenden Freiraum: **nicht vorhanden/keine**

13.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

„Kultur- und sonstige Sachgüter umfassen Zeugnisse menschlichen Handelns von ideeller, geistiger und materieller Natur, die für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind oder waren. Sie werden in verschiedene Gruppen unterteilt. Das sind unter anderem:

- Baudenkmäler und schutzwürdige Bauwerke (zum Beispiel Kirchen, Kapellen, Schlösser, Gutshöfe oder die historischen Fördertürme im Ruhrgebiet)
- Archäologische Fundstellen (z. B. Hügelgräber, Landwehre oder frühgeschichtliche Siedlungsflächen)
- Stätten historischer Landnutzungsformen (z. B. Streuobstwiesen, Torfstiche oder Weinbergterrassen)
- Kulturell bedeutsame Stadt- oder Ortsbilder (z.B. spezifische Ortsformen, Plätze, Altstädte, Silhouetten, Bauweisen oder Alleen).

Denkmäler können oberirdisch sichtbar sein wie etwa historische Gartenanlagen. Es gibt aber auch unterirdische Denkmäler. Diese Bodendenkmäler können ganze Ensembles bilden, wie zum Beispiel Festungen, Siedlungen, Gräberfelder, Klöster oder Produktionsstätten“.¹²

Basisszenario

Im Plangebiet selbst sind bisher nach aktuellem Kenntnisstand keine Sach- oder Kulturgüter bekannt.

¹² Quelle: Bundesnetzagentur: Kulturelles Erbe und Sachgüter; www.bundesnetzagentur.de (abgerufen am 14.05.2019).

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind aber unabhängig von gesicherten Erkenntnissen zu archäologischen Funden zu beachten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren, z. B. Versteinerungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringen Mengen meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont, Naturschutzamt oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie - unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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.

Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Pflicht zur Erhaltung) wird ausdrücklich hingewiesen. Bei Zuwiderhandeln können Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 35 NDSchG) (vgl. auch Kap. 10.3 in der Begründung).

Bewertung

Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern: **aktuell nicht bekannt**

13.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000-Gebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem nach europäischem Recht geschützten Schutzgebiet (FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet). Daher sind auch keine Erhaltungsziele für Natur und Umwelt formuliert. Es werden keine Schutzzwecke nach EU-Recht beeinträchtigt.

13.9 Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit, Bevölkerung

Basisszenario

Wohn- und Wohnumfeldfunktion:

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Das Plangebiet grenzt an den bereits bestehenden Netto-Lebensmittelmarkt an und umfasst Teile der Außenfläche mit einer Gehölzpflanzung des Marktes sowie einen ca. 6 m breiten Streifen des angrenzenden Ackers.

Für den ursprünglichen Bebauungsplan wurden folgende, für die aktuelle Bauleitplanung relevanten Aussagen im Umweltbericht des Büros Lauterbach getroffen:

Die Lage des Geltungsbereiches kann als „ländliche Siedlung“ bezeichnet werden. Der Ort ist

Überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. ... Durch die Anwohner ist die Fläche nicht direkt nutzbar ... ist visuell wahrnehmbar und wird vermutlich in den Augen der meisten Betrachter positiv wahrgenommen.

Das Plangebiet liegt an der K 26 (Hamelner Straße). Diese weist bereits ein generelles Verkehrsaufkommen auf. Gegenüber des Plangebietes befinden sich eine Arztpraxis und eine Apotheke, jeweils mit entsprechenden Parkplätzen. Durch diese benachbarte Nutzung besteht bereits ein gewisses Verkehrsaufkommen, das als Vorbelastung angesehen werden muss. Darüber hinaus kommt es, aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, während der Ernte und sonstigen Bearbeitungsspitzen zu nicht unerheblichen Aufkommen von landwirtschaftlichem Schwerverkehr. Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont wird der Geltungsbereich zudem noch dem akustischen Einwirkungsbereich der L 433 zugeordnet. Diese gilt mit > 5000 KFZ/d als vielbefahrene Straße.

Von den von der geplanten Baumaßnahme ausgehenden Wirkungen ist in erster Linie das unmittelbar nördlich des geplanten Marktes befindliche Wohnhaus betroffen. Hierfür wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Um ein verträgliches Nebeneinander zu gewährleisten, ist entlang der nördlichen Stellplatzreihe eine entsprechend dimensionierte Lärmschutzwand erforderlich. Das Gutachten weist nach, dass mit der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwand die Richtwerte für das Wohnhaus Hamelner Straße Nr. 7 eingehalten werden.

Durch den Erweiterungsbereich wird sich sowohl visuell wie auch im Hinblick auf Lärmemissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen nur geringfügig für das Schutzgut Mensch etwas ändern.

Die immissionsschutzrechtlich neue Situation wurde durch das Büro *Bonk-Maire-Hoppmann* schalltechnisch überprüft und beurteilt. Das Fachbüro kommt zu dem Ergebnis, dass zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Somit werden die bestehenden Festsetzungen zum Schallschutz in die 2. Änderung des Bebauungsplans unverändert übernommen, zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Sonstige Nutzungen: Es werden für das Vorhaben landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

Umweltauswirkungen

- Geringfügiger Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Geringfügiger Verlust einer neu gepflanzten Heckenstruktur.
- Für die Zeit der Bautätigkeiten erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere durch LKWs, sowie der übliche Baulärm.
- Es werden keine bedeutsamen Blickbeziehungen unterbrochen.
- Eine Einschränkung übergeordneter Erholungsnutzung durch das Vorhaben ist nicht gegeben, da das Plangebiet keine übergeordneten erholungsrelevanten Funktionen besitzt.

Bewertung

Beeinträchtigung von Wohnfunktionen: **vorhanden/gering**

Beeinträchtigung der Erholungsfunktion: **nicht vorhanden/keine**

Beeinträchtigung sonstiger Nutzungen: **gering**

13.10 Wechselwirkungen

Das UMWELTBUNDESAMT (2001) definiert Wechselwirkungen im Sinne der EG-Richtlinie und des UVP-Gesetzes als „erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können. Die Wirkungen lassen sich anhand bestimmter Pfade verfolgen, aufzeigen und bewerten oder sind bedingt als Auswirkungen auf das Gesamtsystem bzw. als Gesamtergebnis darstellbar.“

Durch die geplante Erweiterung des Sondergebiets werden bisher unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte und mit Gehölzen bepflanzte Flächen teilweise versiegelt und einer neuen Nutzung zugeführt. Es geht nicht nur Acker- und Gehölzfläche verloren, auch die Schutzgüter Boden und Wasser werden eingeschränkt und damit – wenn auch in geringem Maße - die Lebensgrundlage der dort siedelnden Pflanzen und Tiere zerstört. Die Auswirkungen auf die Retentionsfähigkeit des Bodens und die Grundwasserneubildung sowie die lokale kleinklimatische Wirkung sind aber als gering einzustufen.

Das Vorhaben steht in keinem Zusammenhang mit weiteren Bauleitplanungen in Hessisch Oldendorf oder der näheren Umgebung, mit denen sich kumulierende Wirkungen entfalten könnten.

In Bezug auf die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen und somit **keine relevanten** Wechselwirkungen erkennbar.

14. Prognose über die Umweltentwicklung und anderweitige Planungsmöglichkeiten

14.1 Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

(Gemäß Anlage 1 BauGB 2 a)

Gemäß der Anlage 1 zum BauGB 2 a ist dem Umweltbericht auch eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung darzustellen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der aktuelle Zustand, also die landwirtschaftliche Nutzfläche sowie die Gehölzfläche erhalten bleiben.

14.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

(Gemäß Anlage 1 BauGB 2 b)

Auswirkungen auf die Schutzgüter während der Bau- und Betriebsphase

Gemäß Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b zum BauGB ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu erstellen. Hierzu sind die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens während der **Bau- und Betriebsphase** auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB zu beschreiben, insbesondere auch „auf die direkten und die etwaigen

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen.

Die voraussichtlichen umweltrelevanten Auswirkungen bzw. Wirkfaktoren sind bereits in den jeweiligen Kapiteln der Schutzgüter aufgeführt. Nachfolgend werden die voraussichtlichen Auswirkungen nach Art, Umfang und zeitlicher Dauer des Auftretens abgeleitet und nach ihren Ursachen in zwei Gruppen unterschieden:

- baubedingte Wirkungen, d. h. temporäre Wirkungen, die während der Bauphase auftreten,
- betriebsbedingte Wirkungen, d. h. dauerhafte Wirkungen, die durch den Betrieb und die Unterhaltung der zulässigen Nutzungen verursacht werden.

Aus dem geplanten Vorhaben ergeben sich Veränderungen des Umweltzustandes zum derzeit bestehenden Basisszenario. Wesentliche Wirkfaktoren sind die Flächeninanspruchnahme und Versiegelungen durch Gebäude, bauliche Anlagen, Zufahrten etc. und der damit verbundene Verlust bzw. vielmehr die Veränderung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und somit auch des Wasserhaushalts. Das Schutzgut Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt. Zu berücksichtigen sind auch die bereits vorhandenen Vorbelastungen, die in den Kapitel 13.1 bis 13.9 beschrieben sind.

Folgende erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben zu erwarten:

Baubedingte Wirkungen

Auswirkungen nach Anlage 1, Nr. 2 b BauBG infolge...	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Bodenversiegelung auf einer Fläche von ca. 200 m ² . Temporäre Bodenversiegelung durch Baustofflager und Bodenverdichtung durch schwere Baumaschinen/Kran während der Bauphase. Abrissarbeiten finden nicht statt.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	Teilweise dauerhafter und temporärer Verlust für Boden/Fläche, Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt und Inanspruchnahme bisher unversiegelter Fläche für das Vorhaben. Temporäre Beanspruchung von unversiegelter Fläche durch Bauarbeiten. Vollständige Versiegelung einer Pflanzfläche sowie Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche.
cc) Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	In geringem Maße Schall-, Licht- und Staubimmissionen durch Maschineneinsatz etc. während der Bauphasen. Stöempfindliche Arten (Vögel) können vorübergehend oder auch dauerhaft auch von den benachbarten Flächen vertrieben werden. Temporäre geringe Zunahme der Belastung durch Bauverkehr für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Schutzgut Mensch.
dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Die Art und Menge der erzeugten Abfälle kann nicht quantifiziert werden, aber bei sachgerechter Lagerung und Entsorgung der anfallenden Abfälle während der Bauphase über das Wertstoffsystem sind keine Auswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten. Ggf. ist der Entsorgungsnachweis auf Verlangen der Unteren Abfallbehörde des Landkreises vorzulegen. Bauschutt durch Abriss und problematisches/kontaminiertes Bodenmaterial fallen nach aktuellem Sachstand nicht an.
ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die	Das Schutzgut Mensch (Nachbarn) wird durch Lärm- und Staubbelastung der Bauarbeiten geringfügig beeinträchtigt.

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“**

Begründung und Umweltbericht

Auswirkungen nach Anlage 1, Nr. 2 b BauBG infolge...	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	Kulturelles Erbe wird nach aktuellem Stand nicht beeinträchtigt. Unfälle während des Baubetriebes sind nicht auszuschließen, Unfälle und Katastrophen, welche zu erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter führen könnten, sind durch die Festsetzungen nicht zu erwarten.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ...	Das Vorhaben hat keine kumulierenden Auswirkungen mit anderen Vorhaben, da nach aktuellem Stand keine benachbarten Planungen im näheren und weiteren Umfeld vorliegen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Während der Bauphase sind in geringem Maße Abwärme und Emission von luftverunreinigenden Stoffen durch den Baubetrieb, wie z.B. durch den Einsatz von Baufahrzeugen, zu erwarten. Diese sind aufgrund des CO ₂ -Ausstoßes klimarelevant. Die produzierten CO ₂ -Konzentrationen durch das geplante Vorhaben allein wirken sich nicht erheblich auf das Klima aus.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	Die durch den Baustellenbetrieb verursachten Auswirkungen können bei Gewährleistung einer fachgerechten Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe, dem sachgerechten Umgang mit Öl und Treibstoffen, der regelmäßigen Wartung von Baufahrzeugen sowie einer ordnungsgemäßen Lagerung wassergefährdender Stoffe als unerheblich eingestuft werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Baubetrieb nach dem neuesten Stand der Technik und DIN-Normen erfolgt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Auswirkungen nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB infolge...	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Teilweise vollständiger oder dauerhafter Verlust für die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna durch Überbauung und Versiegelung. Es erfolgen Abrissarbeiten im Rahmen der Gebäudeerweiterung.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	Die Nutzung natürlicher Ressourcen betrifft in erster Linie das Schutzgut Boden, der im Bereich der Versiegelungen unwiederbringlich verloren geht. Kein vollständiger oder dauerhafter Verlust der betroffenen Schutzgüter Flora, Fauna und biologischer Vielfalt, da die biologische Vielfalt von Ackerflächen bzw. der noch jungen Hecke gering ist, die an anderer Stelle ersetzt wird.
cc) Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Art und Menge an zukünftigen Schall-, Licht- und Staubimmissionen können nicht benannt werden, dürften aber aufgrund Art und Weise des festgesetzten Vorhabens unter der Erheblichkeitsschwelle liegen. Laut Schallgutachten ist nicht mit einer zusätzlichen Lärmbelastung der angrenzenden Bereiche zu rechnen. Es sind mit keinen Erschütterungen oder Strahlungen zu rechnen.
dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Es fallen die für einen Wohnnutzung üblichen Abfälle an. Bei sachgerechter Lagerung und Entsorgung der Abfälle über das Wertstoffsystem u.a. sind keine Auswirkungen für die Schutzgüter im Plangebiet zu erwarten.
ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)	Es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch ein kleines Wohngebiet (ca. 8 Ein- und Zweifamilienhäuser) zu erwarten.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ...	Das Vorhaben hat keine kumulierenden Auswirkungen mit anderen Vorhaben, da keine benachbarten Planungen im näheren und weiteren Umfeld vorliegen.

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

Auswirkungen nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB infolge...	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Aufgrund der Kleinräumigkeit und der geplanten Nutzung des Gebietes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	In einem Wohngebiet ist nicht mit belasteten Stoffen oder Techniken zu rechnen. Abwasser, Müll etc. wird über die örtlichen Entsorgungssysteme ordnungsgemäß beseitigt.

Ansonsten ergeben sich die in den entsprechenden Kapiteln zu den Schutzgütern beschriebenen Umweltauswirkungen.

14.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsabsichten liegen für das Plangebiet aktuell nicht vor. Die geplante Erweiterung ist eng an den vorhandenen Lebensmittelmarkt gekoppelt und dient der Entwicklung und Absicherung des Standorts.

15. Darstellung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

(Gemäß Anlage 1 BauGB 2 c und § 13 bis § 15 BNatSchG)

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“, 2. Änderung und Erweiterung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bereits realisierten Lebensmittelmarktes von aktuell 850 m² auf 1.050 m² Verkaufsfläche geschaffen.

Dies führt zu weiteren, geringfügigen Bodenversiegelungen. Das Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt, da sich lediglich der Ortsrand gering verschiebt und ebenso die bereits vorhandene Eingrünung verschoben wird. Sie wird von einer einreihigen Hecke zur Zweireihigen Hecke erweitert.

Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nach § 14 BNatSchG „...Veränderungen der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“.

Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahme) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahme).

Es sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten:

Bodenversiegelungen

Durch die Festsetzungen des B-Plans werden Neuversiegelungen in einer Größenordnung von über 200 m² ermöglicht.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt, da sich lediglich der vorhandene Siedlungsrand und auch die festgesetzte Eingrünung verschiebt.

Zerstörung von Pflanzengesellschaften

Durch die Bodenbefestigungen und – versiegelungen wird Ackerfläche und die bereits realisierte Heckenstruktur zur Eingrünung beansprucht.

Beeinträchtigung der Fauna

Auf der Ackerfläche sind keine planungsrelevanten Arten angetroffen worden. Die Gehölzpflanzung ist noch zu jung, um Biotopfunktion zu übernehmen. Somit werden durch die Bauleitplanung direkt keine gefährdeten oder geschützten Arten gestört oder vertrieben.

Bewertung der Eingriffe

Bei dieser Bauleitplanung sind insbesondere die Bodenversiegelungen als erheblich zu werten, sodass die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG sowie § 14 BNatSchG bei der Aufstellung des Bebauungsplanes anzuwenden ist. Bei Einhaltung der in Kapitel 15.1 genannten Vermeidungsmaßnahmen ist nicht von einem Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Fauna zu rechnen.

15.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen sollen die Belange von Natur und Landschaft bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Es werden folgende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB festgesetzt bzw. in die Hinweise übernommen:

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

- Baufeldfreimachung nur außerhalb der gesetzlich festgelegten Brutzeiten.
- Rückhaltung des Oberflächenwassers in dem vorhandenen Regenrückhaltebecken.
- Beachtung des gesetzlich festgeschriebenen Überschwemmungsgebietes des *Hemeringer Baches* und Ausgleich des Retentionsraumverlustes.
- Beachtung des Schutzgebietes für Trinkwassergewinnung/Grund- und Quellwassergewinnung.
- Maßvoller Einsatz von Beleuchtung, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und geschlossener, blendfreier Leuchten.

Ausgleichsmaßnahmen

- Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von gebietsheimischen Sträuchern als Ausgleich für den Eingriff ins Landschaftsbild.

- Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Stellplatzflächen

Auswahlliste Gehölze (autochthone Gehölze)

Geeignete Bäume

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

Geeignete Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffl. Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Salix alba</i>	- Silberweide
<i>Salix caprea</i>	- Sahlweide
<i>Salix aurita</i>	- Ohrweide
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder

15.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da die geplanten Eingriffe in das Schutzgut Boden als erheblich im Sinne des Gesetzes eingestuft werden, muss die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG angewendet werden. Eine Bilanzierung der Eingriffe durch diese Bauleitplanung und Gegenüberstellung der Planung erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des niedersächsischen Städtetags (2013)¹³.

Bilanziert wird nur der Erweiterungsbereich, da der Eingriff im übrigen Plangebiet bereits im Rahmen der Bauleitplanung zum ursprünglichen Bebauungsplan ermittelt und ausgeglichen wurde.

¹³ **Niedersächsischer Städtetag** (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. Völlig überarbeitete Auflage; Hannover.

Bilanzierungstabelle

Gegenüberstellung von Bestand und Planung (Ist-Soll-Bilanz) des Erweiterungsbereichs			
Ist-Zustand	Fläche ¹⁾ in m ²	Wertfaktor ²⁾	Werteinheiten ³⁾
Biotoptypen/Festsetzungen aus B-Plan Nr. 22			
Basenreicher Lehmaccker (AL)	320	1	320
Teilbereich Abrundungssatzung nach § 34 BauGB (zweireihige Gehölzpflanzung aus heimischen Gehölzarten, BZE)	65	3	195
Flächen zum Anpflanzung innerhalb des Sondergebiets (einreihiges, junges Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten, BZE)	236	2	472
Summe Ist-Zustand:	621		987
Soll-Zustand (gemäß Bebauungsplan-Festsetzungen)			
Sondergebiet Einzelhandel (Änderungsbereich), insgesamt 621 m ² :	-	-	-
• versiegelte Fläche, GRZ 0,85	236	0	0
• Teilbereich Abrundungssatzung (zweireihige Gehölzpflanzung)	65	3	195
• Flächen zum Anpflanzen (zweireihige Gehölzpflanzung)	320	3	960
Summe Soll-Zustand:	621		1.155
Ist-Soll- Bilanz			
Werteinheiten Soll-Zustand gemäß B-Plan-Festsetzungen			1.155
abzüglich Werteinheiten Ist-Zustand			987
Ist-Soll-Bilanz:			+ 168
<u>Erläuterungen:</u>			
¹⁾ Alle Flächenangaben gerundet; Flächenangaben in Klammer sind nicht in die Flächenaddition eingerechnet;			
²⁾ Wertfaktoren in Anlehnung an das Berechnungsmodell des NDS. STÄDTETAG (2013);			
³⁾ Zahlen gerundet.			

15.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt eine rechnerisch positive Bilanz. Somit ist kein externer Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden erforderlich.

15.4 Spezieller Artenschutz

Gesetzlich geschützte Arten kommen im Plangebiet nicht vor.

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten jedoch unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen. Daher ist bei Bau- oder Umbaumaßnahmen sicherzustellen, dass es im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Die Baufeldfreimachung sollte zwingend außerhalb der Kernbrutzeiten der Vögel von Anfang März bis Ende Juli erfolgen, da eine vorhandene Gehölzstruktur betroffen ist.

Ein maßvoller Einsatz von Beleuchtung, die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit einem warm-weißen Lichtspektrum und geschlossener Leuchten sowie die Verwendung von Beleuchtungsmeldern, Zeitschaltuhren und Dimmern ist angezeigt, um Beleuchtungsdauer und -stärke nicht nur als Schutz für die Insekten und Fledermäuse, sondern auch aus klimaschützenden Gründen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die Leuchten sollten Licht nur nach unten abstrahlen, um ein Ausleuchten von benachbarten Gehölzen oder nach oben zu vermeiden. Das artenschutzrechtliche Gutachten empfiehlt den Einsatz von Lichtquellen mit einer Wellenlänge über 540 nm und einer Lichtfarbe von unter 2700 K.

Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

Laut § 40 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dürfen seit 1. März 2020 in der freien Natur nur noch gebietsheimische Pflanzen und Saatgut ausgebracht werden. Daher sind für die Anpflanzungen, die zur freien Landschaft orientiert sind, nur entsprechendes Pflanzmaterial gemäß der Gehölzliste zu verwenden.

16. Erhebliche nachteilige Auswirkungen

(gemäß Anlage 1 BauGB 2 e)

Angaben zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt gemäß Anlage 1 BauGB 2 e im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB (schwere Unfälle und Katastrophen) können nicht beschrieben werden, da von dem Vorhaben, nämlich der Festsetzung eines *Sondergebiets für Lebensmittel-Einzelhandel* kein erhöhtes Risiko ausgeht. Daher sind zum jetzigen Zeitpunkt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Bauleitplanung zu erwarten.

17. Zusätzliche Angaben

17.1 Verwendete technische Merkmale sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

(Gemäß Anlage 1 BauGB 3 a)

Im Umweltbericht sind als zusätzliche Angabe eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, wie zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, zu machen. Soweit die für die Umweltprüfung relevanten technischen Verfahren für das Ergebnis des Umweltberichts von Belang sind, wird dies bei den jeweiligen Schutzgütern

aufgeführt. Bei der Bearbeitung des Umweltberichts sind keine planungsrelevanten Schwierigkeiten bezüglich Informationsbeschaffung oder Unterlageneinsicht aufgetreten.

Die Bewertung der betroffenen Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie die Ermittlung notwendiger Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag (2013).

Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung und der faunistischen Beurteilung des Plangebiets fließen in die Beschreibung und Bewertung der entsprechenden Schutzgüter mit ein. Daraus werden die artenschutzrechtlichen Maßnahmen abgeleitet. Diese werden bei den Vermeidungs- und Verminderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen sowie in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen berücksichtigt.

Die für das Plangebiet relevanten Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Hameln-Pyrmont (2001) finden sich in den entsprechenden Kapiteln.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ wurde berücksichtigt und relevante Aussagen teilweise übernommen.

Es erfolgte eine Auswertung des NIBIS-Kartenservers des LBEG, der Umweltkarten für Niedersachsen sowie des Geoportals des Landkreises Hameln-Pyrmont und den daraus zu entnehmenden umweltrelevanten Informationen für das Plangebiet.

Die technischen Verfahren, soweit angewendet, entsprechen den gesetzlichen bzw. fachlichen Bestimmungen.

17.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt, Monitoring

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 3 b)

Die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die bei der Durchführung der Bauleitplanung auftreten können, obliegt gemäß § 4c BauGB den Gemeinden. Schon im Rahmen der Bauleitplanverfahren sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dazu dient auch der vorliegende Umweltbericht.

Gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde können Maßnahmen zum Schutz von Flora und Fauna ergriffen werden.

Nach § 1a BauGB Nr. 2 ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Eine bodenkundliche Baubegleitung kann bei Bedarf durch die Bodenschutzbehörde festgesetzt werden, wird aber für nicht erforderlich gehalten.

Nach den Ausführungen des Umweltberichts sind zum jetzigen Zeitpunkt durch die Bauleitplanung keine weiteren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen als die beschriebenen zu erwarten.

18. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

(gemäß Anlage 1 Nr. 3c BauGB)

Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB ist den Begründungen von Bauleitplänen ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Der Umweltbericht wird anlässlich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ im Stadtteil Hemeringen der Stadt hessisch Oldendorf erarbeitet.

Vorgesehen ist eine Erweiterung des Nettomarktes von derzeit 850 m² um 200 m² auf 1.050 m² Verkaufsfläche in Richtung Norden. Betroffen von der Erweiterung ist die bereits realisierte Gehölzpflanzung zur Eingrünung des vorhandenen Gebäudes, Teile der angrenzenden Ackerfläche und des benachbarten Grünlands, das Bestandteil der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“ ist.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus dem umgesetzten B-Plan Nr. 22, die Erweiterungsfläche befindet sich im Außenbereich. Die Bauleitplanung wird im zweistufigen Normalverfahren (frühzeitige Beteiligung und öffentliche Auslegung) mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Für den vorliegenden Umweltbericht wird als Grundlage der Umweltbericht zur Begründung des Ursprungsbebauungsplans herangezogen und entsprechend für den Erweiterungsbereich ergänzt.

Betroffen sind als Biotoptypen artenarmes Intensivgrünland trockener Mineralböden, basenreicher Lehacker und eine junge, einreihige Hecke, die aus heimischen Strauchgehölzen besteht und als Fläche zum Anpflanzen innerhalb des festgesetzten Sondergebiets des B-Plans Nr. 22 festgesetzt ist.

Es befinden sich keine besonders geschützten Biotope oder andere Schutzgebiete im Plangebiet.

Der Erweiterungsbereich des Marktes liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des *Hemeringer Baches*. Eine Höhenmessung des Ingenieurbüros STADT-LAND-FLUSS ergab jedoch, dass die Erweiterungsfläche den Retentionsraum nur geringfügig einschränkt. Der Retentionsraumverlust von 3,4 m³ wird im Rahmen der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens ausgeglichen.

Durch die angrenzende Einbeziehungssatzung musste das vorhandene Schallgutachten überarbeitet werden. Es kommt zu dem Ergebnis, dass keine erweiterten Lärmschutzmaßnahmen notwendig sein.

Das Landschaftsbild wird nicht erheblich beeinträchtigt, da sich der Erweiterungsbereich nur geringfügig verschiebt und durch neu festgesetzte Pflanzflächen eingegrünt wird.

Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser wird in das bereits vorhandene Regenrückhaltebecken geleitet.

Altlasten sind in dem Plangebiet nicht bekannt.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs formuliert, die der Bebauungsplan entsprechend festsetzt.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist mit keinem Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22, 2. Änderung und Erweiterung **einen erheblichen Eingriff** im Sinne des Gesetzes darstellen, sodass die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG angewendet werden muss.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit der Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels, NLWKN 2021). Die Errechnung des erheblichen Eingriffs in Grund und Boden erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des niedersächsischen Städtetags (2013). Hierbei wird jedoch nur der Erweiterungsbereich berücksichtigt. Der Ausgleich für die Eingriffe für den Bebauungsplan Nr. 22 wurde bereits erbracht. Die Bilanzierung ergibt einen positiven Wert, sodass kein weiterer externer Ausgleich erforderlich ist.

19. Verwendete Unterlagen, Gutachten und Quellen

DRACHENFELS, OLAF v.	2021	Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Hrsg.: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN - Fachbehörde für Naturschutz-); Hannover.
KOWARIK, INGO	1987	Kritische Anmerkungen zum theoretischen Konzept der potenziellen natürlichen Vegetation mit Anregungen zu einer zeitlichen Modifikation.- Tuexenia 7; Göttingen.
LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG)	2021	NIBIS Kartenserver: Altlasten; Bodenkarte BK 50; Hydrogeologie; Ingenieurgeologie- Gefahrenhinweiskarte; Klima und Klimawandel; Hannover.
LANDKREIS HAMELN-PYR- MONT	2001	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont – gen. Entwurf -; Bearb.: Büro G. v. Luckwald, Hameln.
LANDKREIS HAMELN-PYR- MONT	2001	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln-Pyrmont und – Entwurf 2021 -.
NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTE- TAG	2013	Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hrg. Niedersächsischer Städtetag; 9.völlig überarbeitete Auflage; Hannover.
NLÖ	2003	PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50; Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen; Hannover 1/2003
STADT-LAND-FLUSS	2023	Bebauungsplan Nr. 22 "Einzelhandelsstandort Hemeringen", 2. Änderung und Erweiterung mit Teilaufhebung der

**Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ 2. Änderung und Erweiterung, ST Hemeringen
mit Teilaufhebung der Abrundungssatzung Nr. 1 „Hamelner Straße Ost“
Begründung und Umweltbericht**

		Abrundungssatzung Nr. 1 "Hamelner Straße Ost" ST Hemeringen - Hydraulische Nachweise vom 23.06.2023 zur Erlangung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG; HannoOver.
BONK-MAIRE-HOPPMANN	2023	Schalltechnisches Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“
UMWELTBUNDESAMT	2001	Entwicklung einer Arbeitsanleitung zur Berücksichtigung der Wechselwirkungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung. Ökologie-Zentrum der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel.

Abgerufene Internetseiten:

<https://www.google.de/maps/>

<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/e>

<https://hameln-pyrmont.arcgis.com/>

<https://www.anl.bayern.de>

<https://www.bundesnetzagentur.de>

<https://www.spektrum.de/lexikon/geowissenschaften/>