



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 87 „Großflächiger Einzelhandel Harburger Straße / Neue Straße“

Zugleich Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 22 b und 22 e

Stadt Schneverdingen

Vorentwurf (Stand: 15.02.2022)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	5
5.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	6
5.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
5.2	Vorbereitende Bauleitplanung	11
5.3	Verbindliche Bauleitplanung	12
5.4	Sonstige städtebauliche Planungen	16
6.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	16
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	17
7.1	Art der baulichen Nutzung	17
7.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen	18
7.3	Bauweise	19
7.4	Ein- und Ausfahrten	19
7.5	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	20
7.6	Erhalt von Einzelbäumen	20
8.	FLÄCHENÜBERSICHT	21
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	21
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	21
9.2	Verkehr / ÖPNV	22
9.3	Wirtschaft	22
9.4	Freizeit / Erholung / Tourismus	22
9.5	Immissionsschutz.....	22
9.6	Ver- und Entsorgung.....	24
10.	HINWEISE	24
11.	UMWELTBERICHT	24
11.1	Einleitung	24
11.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	24
11.1.2	Ziele des Umweltschutzes	25
11.1.2.1	Landschaftsrahmenplan	25
11.1.2.2	Landschaftsplan	26
11.1.3	Schutzgebiete und -objekte	26
11.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	26
11.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	26
11.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	26
11.2.2	Zusammenfassende Darstellung	33
11.2.3	Besonderer Artenschutz	33
11.2.4	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	34
11.2.5	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	34

11.2.5.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen.....	34
11.2.5.2	Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen	35
11.2.5.3	Zusammenfassende Darstellung	39
11.2.6	Eingriffsbilanz.....	39
11.2.6.1	Rechtliche Grundlagen	40
11.2.6.2	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	41
11.2.6.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	42
11.2.6.4	Kompensationsmaßnahmen	43
11.2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
11.2.8	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen (§ 1 Abs.6 Nr.7 j) BauGB).....	44
11.3	Zusätzliche Angaben	44
11.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren	44
11.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	45
11.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	45
11.5	Quellenverzeichnis.....	46

Anhang I: Die Harburger Straße 11 in Schneverdingen als Standort für einen Lebensmitteldiscounter, Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Neubau- und Erweiterungsvorhabens, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, April 2016 / Juni 2017

Anhang II: Raumordnerische Beurteilung des Landkreises Heidekreis, Schreiben vom 14.05.2018

Anhang III: Schalltechnische Untersuchung zum Lidl-Markt und einem Fahrradhändler in Schneverdingen (Lärmkontor GmbH, Hamburg, 09.02.2022)

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Schneverdingen in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Großflächiger Einzelhandel Harburger Straße / Neue Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung für den vorliegenden Bebauungsplan ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Hesse, Buxtehude, zur Verfügung gestellten digitalen amtlichen Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Das ca. 7.869 m² große Plangebiet befindet sich zentral in der Stadt Schneverdingen und damit im Hauptort der gleichnamigen Gemeinde. Das Plangebiet liegt im Nordosten des zentralen Stadtgebietes, direkt nördlich der Harburger Straße (Landesstraße 171), westlich der Einmündung der Neuen Straße. Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: NIBIS Kartenserver)

4. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Firma LIDL möchte den bestehenden Nahversorgungsstandort durch einen Neubau des Marktgebäudes für Kunden attraktiver gestalten. Damit einhergehen soll auch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von rd. 990 m² auf und rd. 1.500 m², d. h. um ca. 510 m². Weiterhin soll eine geringfügige Anhebung der Stellplatzanzahl von aktuell 90 auf ca. 91 Stellplätze¹ erfolgen, wobei diese auch vom dem Fahrradgeschäft mitgenutzt werden sollen.

Um den Neubau des LIDL-Marktes durchzuführen, ist es erforderlich das Gebäude des Fahrradgeschäftes von Fintel ebenso abzureißen, wie ein Gebäude an der Ecke Harburger Straße / Neue Straße, das bereits Ende 2017 / Anfang 2018 entfernt wurde.

Für das Fahrradgeschäft von Fintel ist geplant, ein modernes Gebäude direkt an der Harburger Straße und damit in deutlich „prominenterer“ Lage neu zu errichten. Die geplante Verkaufsfläche beträgt in der Summe rd. 400 m², davon ein Teil als Ausstellfläche auf Freiflächen außerhalb des Gebäudes. Um zu vermeiden, dass für die Bauzeit eine Geschäftsschließung erfolgt, soll der Neubau des Fahrradfachgeschäftes unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung auf Grundlage der aktuell bestehenden Festsetzungen realisiert werden. Da hierfür mehrere Befreiungen erforderlich sind, wird auch dieses Grundstück in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen und als *Sondergebiet* festgesetzt.

Für beide Einzelhandelsgeschäfte erfolgt die Anlieferung über die Stellplatzfläche, wobei für den LIDL eine Einhausung vorgesehen ist. Da das Fahrradgeschäft nur mit kleineren Fahrzeugen in „Sprintergröße“ angefahren wird sind hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Zur Arrondierung der westlichen Seite des Plangebietes sowie zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Lieferbereiches des LIDL Marktes wird eine kleine Teilfläche der bisherigen öffentlichen Grünfläche in das Sondergebiet einbezogen und im Gegenzug eine etwas größere Fläche neu als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über die bestehenden Ein- und Ausfahrten an der Neuen Straße und der Harburger Straße, wobei die Ein- und Ausfahrten marginal verschoben werden. Hinsichtlich der Abbiegevorgänge sind keine Veränderungen geplant.

Unter ortsbildgestalterischen Gesichtspunkten soll der markante Einzelbaum an der Ecke Harburger Straße / Neue Straße erhalten werden. Dieser stand vormals auf dem Privatgrundstück des inzwischen abgerissenen Gebäudes und soll nun Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden. Weiterhin ist aus Gründen der Stadtbildgestaltung die Neuanpflanzung einer Baumreihe mit Unterpflanzung an der Bargmannstraße und der Neuen Straße sowie eine Begrünung der Kundenstellplätze vorgesehen.

Bestandteil der Planung ist auch, dass die westlich gelegene Grünfläche mit ihrer Wegeverbindung über die Stellplatzfläche angebunden wird. Damit kann eine qualitative Verbesserung der Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandortes, abseits von Straßenverkehrsflächen, erreicht werden.

¹ Mit dieser Stellplatzzahl können die nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) erforderlichen Stellplätze vollständig gedeckt werden. Laut Angabe des mit der Hochbauplanung beauftragten Büros HEP Architekten sind für den LIDL 39 und für das Fahrradgeschäft 10 Einstellplätze laut NBauO erforderlich.

Abwägungs- und Ermessenentscheidungen zu berücksichtigen. Dementsprechend werden nachfolgend die relevanten Ziele der Raumordnung des RROP Entwurfs 2015 dargelegt.

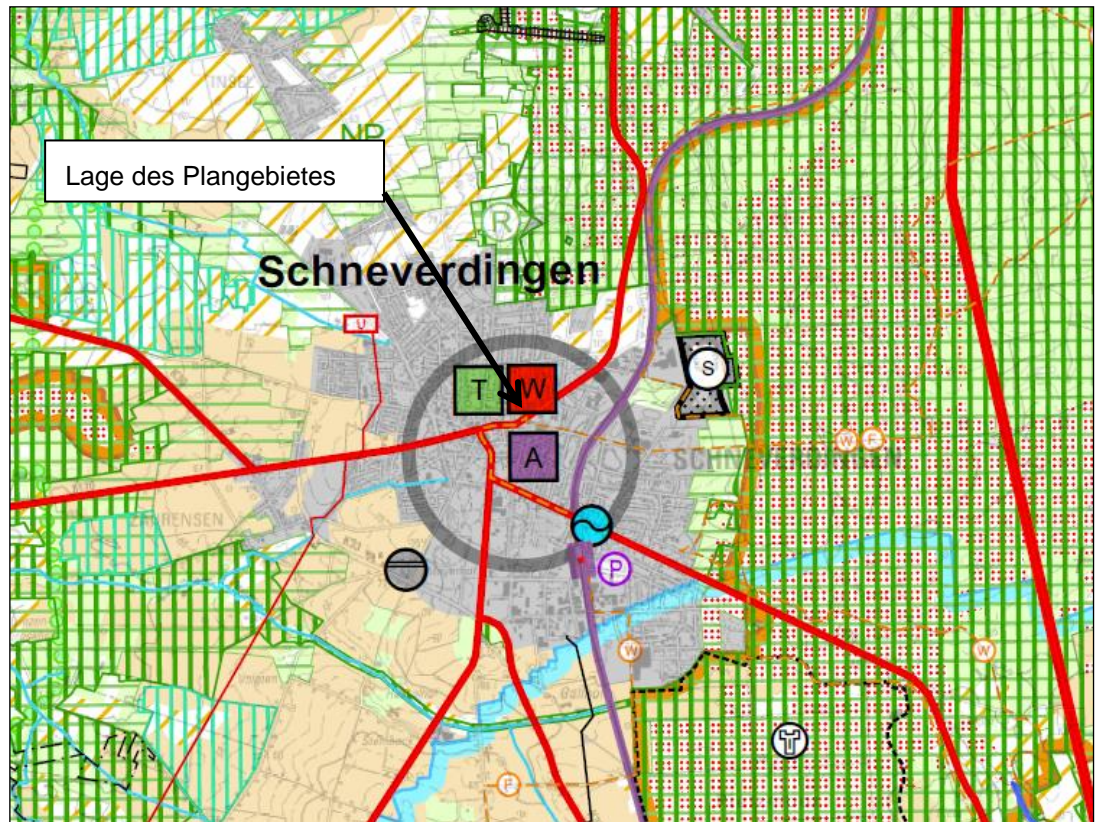


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP (Quelle: Landkreis Heidekreis / RROP Entwurf 2015)

Das Regionale Raumordnungsprogramm enthält nachfolgend erläuterte raumordnerische Grundsätze und Ziele², die für die vorliegende Planung relevant sind:

In der kartografischen Darstellung ist die Stadt Schneverdingen als **Grundzentrum** und zugleich als **Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten**, **Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten** sowie **Standort Entwicklungsaufgabe Tourismus** ausgewiesen.

Das Plangebiet sowie dessen umgebende Bebauung ist ebenso wie die gesamte bebaute Ortslage als **Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich** nachrichtlich dargestellt.

Die Harburger Straße (L 171) ist in der Karte des RROP als **Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße** sowie bis zum Abzweig des Osterwaldweg als **Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg (W = Wanderweg und F = Radfahren)** dargestellt.

Zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Heidekreis enthält der Textteil des RROP folgende Vorgaben:

² Der § 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) enthält folgende Begriffsdefinitionen:
 „Ziele der Raumordnung: verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§ 7 Abs. 2 [ROG]) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.“

„Grundsätze der Raumordnung: Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessenentscheidungen; Grundsätze der Raumordnung können durch Gesetz oder als Festlegung in einem Raumordnungsplan (§ 7 Abs. 1 und 2 [ROG]) aufgestellt werden.“

RROP 1.1 02 „Leitvorstellung ist eine nachhaltige räumliche Entwicklung des Landkreises Heidekreis. Diese soll die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringen und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen führen. (LROP 1.1 02)“ (Grundsatz)

RROP 1.1 03 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Heidekreis sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden,
- flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und Zugang zu Information geschaffen und weiterentwickelt werden.

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden,
- die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden,
- die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden. (LROP 1.1 02)“ (Grundsatz)

⇒ Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird den vorstehenden Grundsätzen entsprochen, da die Modernisierung und moderate Vergrößerung des Lebensmittelnahversorgers sowie des ebenfalls ansässigen Fahrradfachmarktes dazu dienen, die grundzentrale Funktion der Stadt zu stützen.

Erholung und Tourismus

RROP 3.2.4 06 „Zur standortbezogenen Sicherung und Entwicklung der Erholungs- und Tourismusfunktion sind in der Zeichnerischen Darstellung »Standorte besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus« [...] festgelegt. Diese Standorte sind zu sichern und zu entwickeln. (LROP 2.1 04, 3.2.3 01)“ (Grundsatz)

⇒ Zwischen dem Betreiber des Lebensmittelnahversorgers und der Stadt besteht eine Vereinbarung, dass der Stellplatz im Rahmen des jährliche stattfindenden Heideblütenfestes als Abstellfläche für Besucherbusse genutzt werden kann. Damit dient die vorliegende Planung auch der Stärkung des Tourismus.

RROP 3.2.4 08 „In der Zeichnerischen Darstellung sind Wanderwege von regionaler und überregionaler Bedeutung für die Nutzungen Wandern und Radfahren als »Regional bedeutende Wanderwege« festgelegt. Diese Wanderwege sind zu sichern und zu entwickeln. (LROP 3.2.3 01)“ (Grundsatz)

⇒ Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird die Erschließung des Plangebietes über die Harburger Straße und die Neue Straße unverändert beibehalten. Beeinträchtigungen des Wanderweges im Bereich der Harburger Straße sind daher nicht erkennbar.

- ⇒ Durch ein ergänzendes Geh- und Fahrrecht über die Sondergebietsfläche werden tatsächliche Geh- und Radwegebeziehungen gesichert.

Straßenverkehr

RROP 4.1.3 01 „Das regional und überregional bedeutsame Straßennetz im Landkreis Heidekreis, bestehend aus Autobahnen, Anschlussstellen und Hauptverkehrsstraßen wird in der Zeichnerischen Darstellung als

- „Vorranggebiete Autobahn“,
 - „Vorranggebiete Anschlussstelle“ und
 - „Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße“
- festgelegt.

Diese sind ihrer Bedeutung entsprechend zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln. (LROP 4.1.2 07)“ (Ziel)

- ⇒ Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird die Erschließung des Plangebietes über die Harburger Straße und die Neue Straße unverändert beibehalten. Zudem sollen mit der Modernisierung der beiden Einzelhandelsgeschäfte keine neuen Kunden gewonnen, sondern eine attraktivere Warenpräsentation ermöglicht werden, so dass nicht von einem Anstieg des motorisierten Verkehrsaufkommens auszugehen ist. Beeinträchtigungen des Vorranggebietes Hauptverkehrsstraße sind somit nicht zu erwarten.

Schienerverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Fahrradverkehr

RROP 4.1.2 09 „Die regional und überregional bedeutsamen Radwegerouten im Landkreis Heidekreis sollen gesichert und entwickelt werden. (LROP 4.1.2 07)“ (Grundsatz)

- ⇒ Wie bereits dargelegt, erfolgt keine Veränderung der Erschließungssituation. Beeinträchtigungen der Radwegeroute im Bereich der Harburger Straße sind daher nicht erkennbar.

Aufgrund der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung wird hinsichtlich der **Beurteilung der raumordnerischen Zulässigkeit** aus Gründen der Aktualität auf die Inhalte des Landesraumordnungsprogramms 2017 zurückgegriffen.

LROP 2.3 02 „Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (**Agglomerationen**).“

- ⇒ Der geplante Lebensmittelvollnahversorger weist im Bestand eine Verkaufsfläche von rd. 990 m² auf und soll im Zuge der geplanten Modernisierung durch Abriss und Neubau auf eine Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² (= + 510 m²) erweitert werden. Damit liegt er oberhalb der in § 11 Abs. 3 BauNVO festgelegten sog. „Regelvermutungsgrenze“. Diese besagt, dass ab einer Geschossfläche von 1.200 m² in der Regel davon auszugehen ist, dass mit dem Vorhaben nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die

Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung verbunden sind. Damit handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt.

Zudem ist vorgesehen, das Gebäude des bestehenden Fahrradgeschäftes abzureißen und ebenfalls durch einen Neubau in Nähe der Harburger Straße zu ersetzen. Die geplante Verkaufsfläche beträgt in der Summe rd. 400 m², davon ein Teil auf Freiflächen außerhalb des Gebäudes.

Damit ist die bestehende Agglomeration auch weiterhin gegeben.

Hinsichtlich der Beurteilung der Einzelhandelssituation wurde bereits eine Vorabstimmung mit der Unteren Raumordnungsbehörde durchgeführt mit dem Ergebnis, dass eine raumordnerische Beurteilung der Verträglichkeit auf die Vergrößerung des Lebensmittelversorgers zu fokussieren ist.

LROP 2.3 03 *„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot grundzentral**). [...]*

Eine wesentliche Überschreitung [...] ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde (Satz 5).

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt, als auch sortimentsbezogen einzuhalten (Satz 6).

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren (Satz 7). Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel (Satz 8).“

⇒ Das Vorhaben ist ausgelegt auf die Nahversorgung der Stadt Schneverdingen und ihren grundzentralen Verflechtungsbereich. Durch die Firma Dr. Lademann & Partner³ (siehe Anhang I) wurde für das Einzelhandelsvorhaben der Nachweis erbracht, dass „das Vorhaben [...] rd. 90 % seines Umsatzes mit Bewohnern aus Schneverdingen [rekrutiert]. Rd. 10 % des Umsatzes entfallen auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze, die diffus durch Touristen, Durchreisende und Einwohner aus Fintel (etc.) rekrutiert werden. “ Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird damit entsprochen“ (Seite 36). Das Kongruenzgebot wird somit erfüllt.

LROP 2.3 04 *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (**Konzentrationsgebot**).“*

⇒ Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zentralen Siedlungsbereiches. Dem Konzentrationsgebot wird damit entsprochen.

LROP 2.2 05 *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (**Integrationsgebot**). Diese Flächen müssen an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“*

⇒ Das Plangebiet liegt am Rand des Stadtzentrums und damit in einer städtebaulich integrierten Lage.

³ Die Harburger Straße 11 in Schneverdingen als Standort für einen Lebensmitteldiscounter, Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Neubau- und Erweiterungsvorhabens, Dr. Lagemann & Partner, Hamburg, April 2016 / Juni 2017

LROP 2.2 07 „*Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot).*“

⇒ Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind Beteiligungsschritte verbindlich vorgeschrieben, so dass das Abstimmungsgebot erfüllt wird.

LROP 2.2 08 „*Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigerungsverbot)*“

⇒ Im Rahmen der Begutachtung durch Dr. Lademann + Partner wurde der Nachweis erbracht, dass der durch die einschlägige Rechtsprechung anzusetzende Anhaltswert von 10 %, ab dem bei einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert) eingehalten wird. „Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 6 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert nicht überschreiten“ (Seite 37). Das Beeinträchtigerungsverbot wird somit eingehalten.

Bereits im Jahr 2018 wurde der Landkreis Heidekreis auf Grundlage des Gutachtens von Dr. Lademann + Partner um eine raumordnerische Beurteilung des Neubaus und der Erweiterung des LIDL-Marktes, Harburger Straße 11, gebeten (siehe Anhang II). Als Ergebnis der Prüfung wurde mit Schreiben vom 14.05.2018 folgendes mitgeteilt: „*Das geplante Vorhaben steht im Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben. Es entsteht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der einer bauleitplanerischen Absicherung bedarf, da großflächige Einzelhandelsprojekte im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig sind.*“

5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als *Mischgebiet (MI)* dargestellt. Diese Darstellung erstreckt sich auch auf die direkt westlich und östlich angrenzenden Siedlungsbeiriche. Nördlich schließen sich umfangreiche *Wohnbauflächen (W)* an den Geltungsbereich an.

Die südlich dem Plangebiet vorgelagerte Landesstraße (Harburger Straße) ist als *überörtliche Hauptverkehrsstraße* gekennzeichnet, der südlich daran anschließende Siedlungsbereich ist ebenso wie das Plangebiet als *Mischgebiet (MI)* dargestellt.

Sowohl die Darstellungen der *Mischgebiete (MI)*, als auch die westlich gelegenen *Kerngebiete (MK)* überlagern den Stadtkern von Schneverdingen.

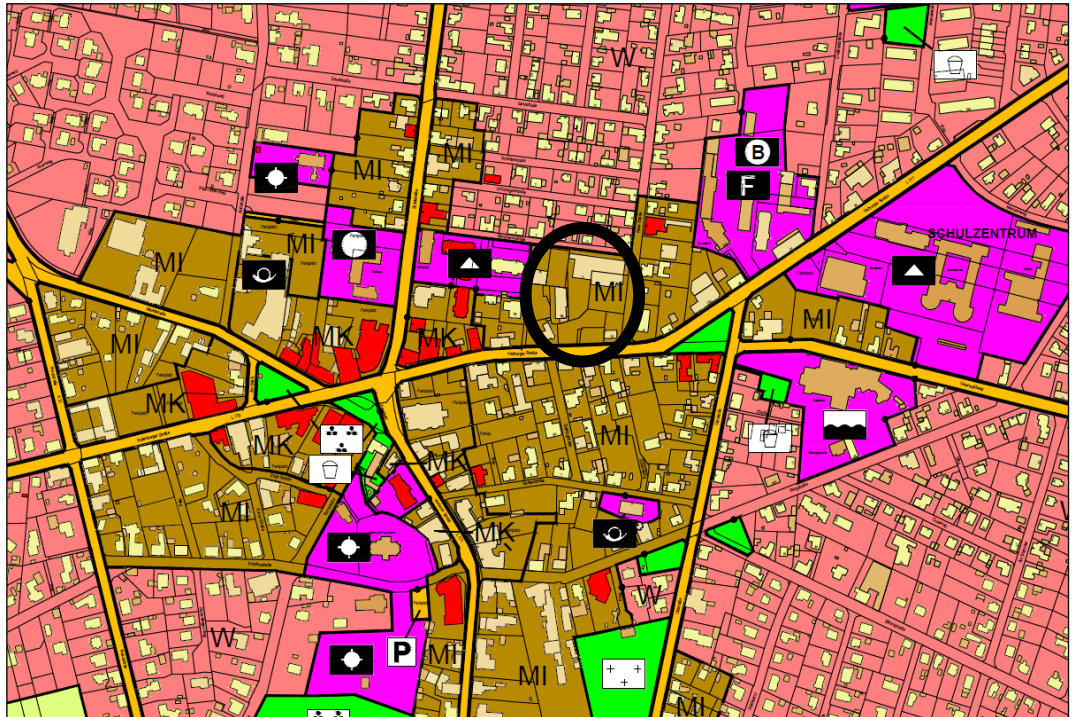


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Lage des Geltungsbereichs ist markiert (Quelle: Stadt Schneverdingen)

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nachzukommen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auch eine Flächennutzungsplanänderung (55. FNP-Änderung) durchgeführt. Dem Entwicklungsgebot wird somit entsprochen.

5.3

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist Bestandteil des am 29.12.1984 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 22 b „Ortsmitte“. Entsprechend seinem zeichnerischen Teil ist aktuell ein *Mischgebiet (MI)* festgesetzt, in dem bei einer *Grundflächenzahl (GRZ)* von 0,4 und einer *Geschoßflächenzahl (GFZ)* von 0,8 zwei Vollgeschosse in *offener Bauweise (o)* zulässig sind. Aufgrund der für die Aufstellung des Bebauungsplanes damals maßgeblichen BauNVO 1977 darf die GRZ durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, ohne Anrechnung auf die GRZ zusätzlich überschritten werden⁴. Damit ist rein rechtlich aktuell eine vollständige Versiegelung zulässig, was sich auch im Bereich des bestehenden Einzelhandelsstandortes faktisch widerspiegelt.

Die *Baugrenzen* sind im Norden (an der Bargmannstraße), im Osten (Neue Straße) und im Süden (Harburger Straße) entsprechend dem damaligen baulichen Bestand und damit mit einem sehr geringen Abstand zur jeweiligen Straßenverkehrsfläche festgesetzt, vgl. nachfolgende Abbildung. Im Innenbereich ist eine *nicht überbaubare Grundstückfläche* festgesetzt, um die dortigen Gartenbereiche von baulichen Hauptanlagen freizuhalten.

Sowohl die Harburger Straße als auch die Neue Straße sind als *öffentliche Straßenverkehrsflächen* festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen werden keine ergänzenden Regelungen zum zeichnerischen Teil getroffen.

⁴ § 19 Abs. 4 BauNVO 1977: „Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet.“

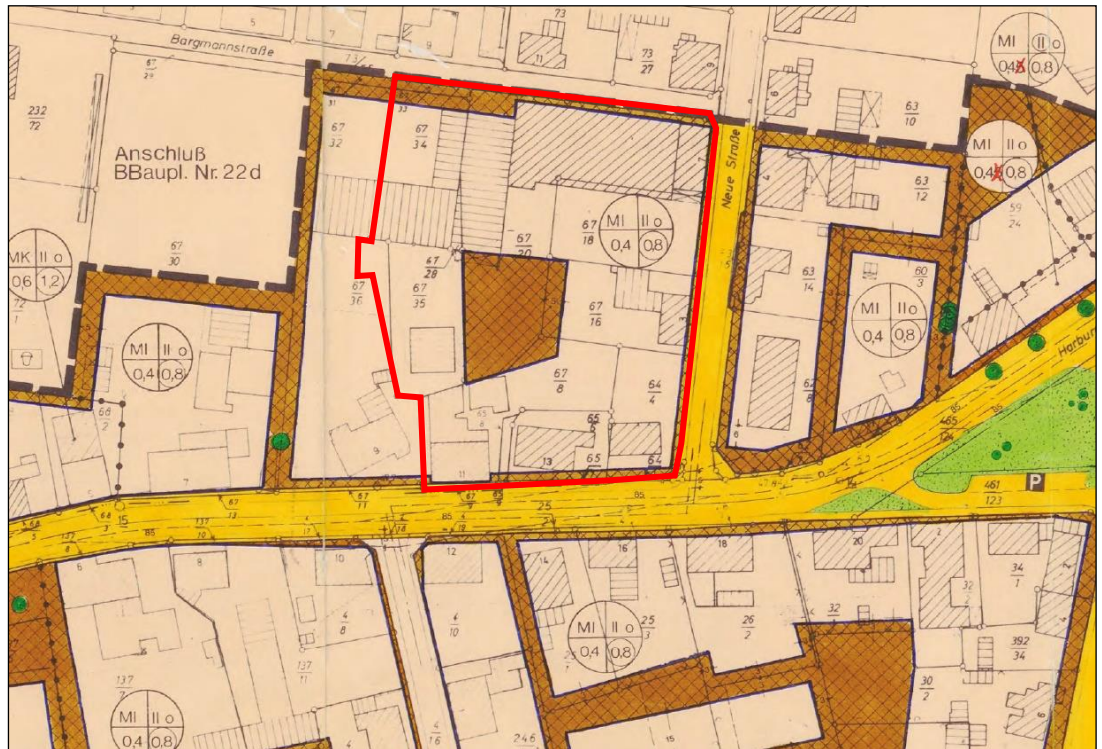


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 22 b, Geltungsbereich ist rot markiert (Quelle: Stadt Schneverdingen)

Westlich und nordwestlich schließen sich die Bebauungspläne Nr. 22 e (westlich) und Nr. 22 d (nordwestlich) an.

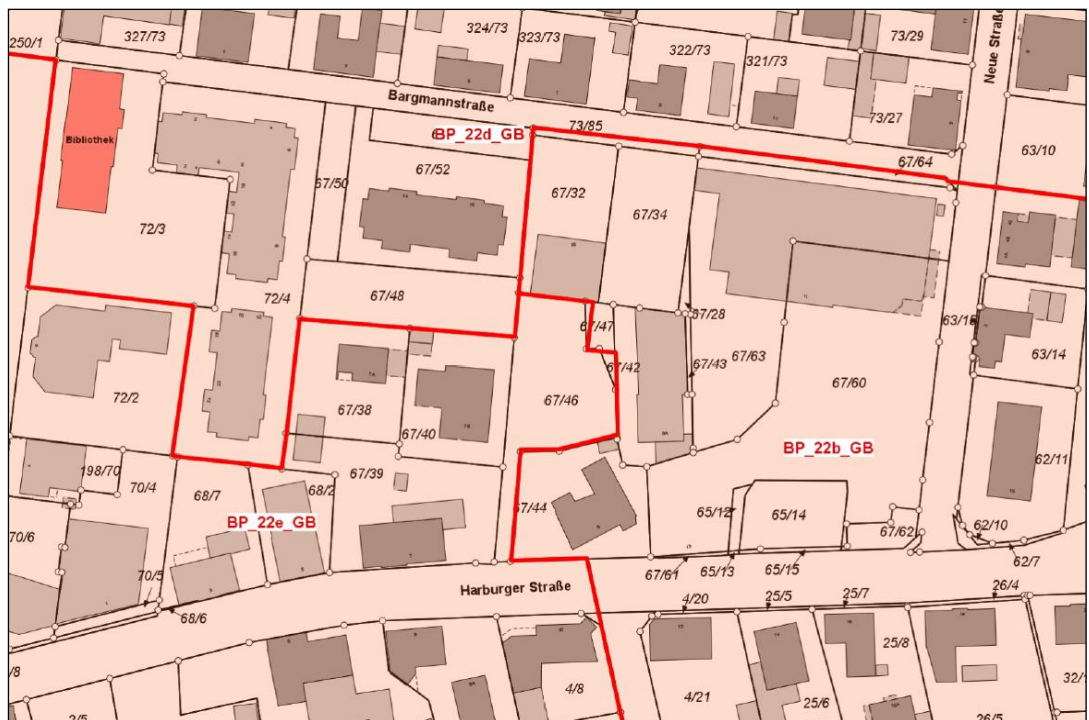


Abb. 6: Ausschnitt aus der Übersicht der Bebauungspläne (Quelle: Stadt Schneverdingen)

Der westlich gelegene **Bebauungsplan Nr. 22 e „Ortsmitte“** erlangte am 28.06.1997 Rechtskraft. Zugleich wurde mit seiner Aufstellung auch der **Bebauungsplan Nr. 22 b „Ortsmitte“** an seiner westlichen Grenze überplant, indem hier eine *öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „*Kinderspielplatz*“ festgesetzt wurde, vgl. nachfolgende Abbildung.

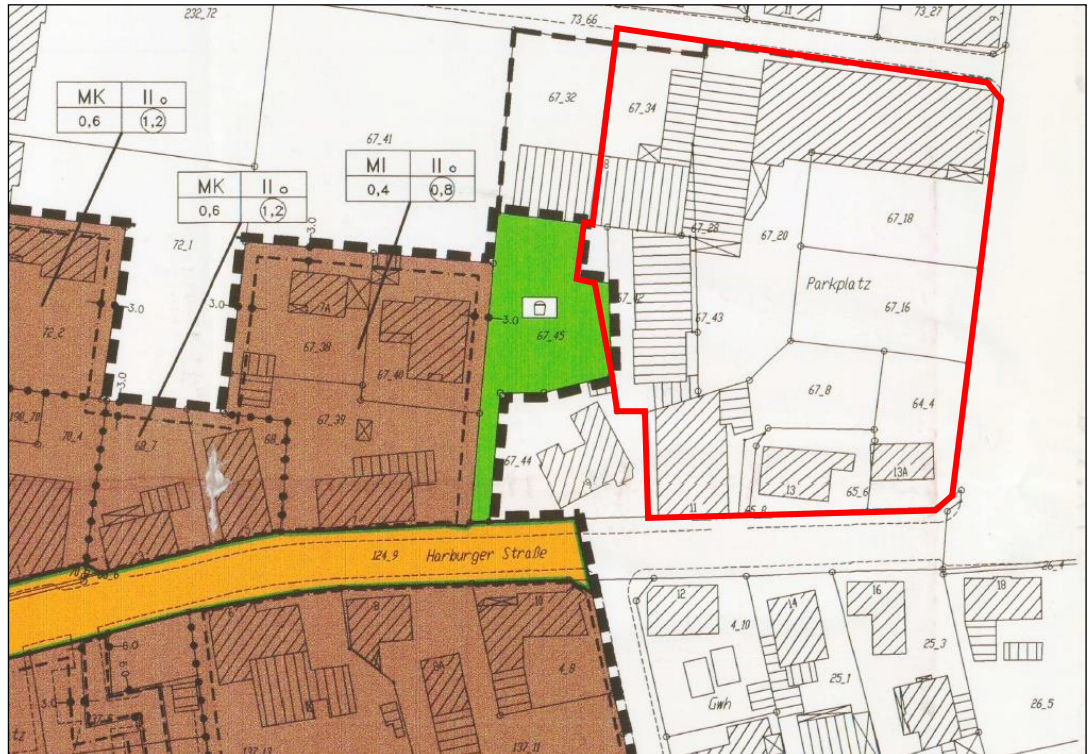


Abb. 7: Ausschnitt aus dem **Bebauungsplan Nr. 22 e**, Geltungsbereich ist rot markiert (Quelle: Stadt Schneverdingen)

Die westlich direkt angrenzenden Flächen sowie die Bebauung südlich der Harburger Straße sind ebenso wie das vorliegende Plangebiet als *Mischgebiet* festgesetzt. Auch die Ausnutzungsziffern und die Bauweise entsprechend dem **Bebauungsplan Nr. 22 b**. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2.1 ist ergänzend geregelt, dass in den Mischgebieten die festgesetzte *Grundflächenzahl (GRZ)* bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden kann.

Der nordwestlich gelegene **Bebauungsplan Nr. 22 d „Ortsmitte“** erlangte am 29.12.1984 Rechtskraft. Er setzt die nördlich des vorliegenden Plangebietes gelegene Bargmannstraße als *öffentliche Straßenverkehrsfläche* und die daran anschließende Bebauung als Allgemeines *Wohngebiet (WA)* fest. In diesem ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit *Einzelhäusern* in *offener Bauweise (o)* bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 zulässig.

Weiter westlich, jenseits des Flurstückes 67/32 ist eine *Fläche für Gemeinbedarf* festgesetzt, die entsprechend der Zweckbestimmung als Schulstandort genutzt werden soll.

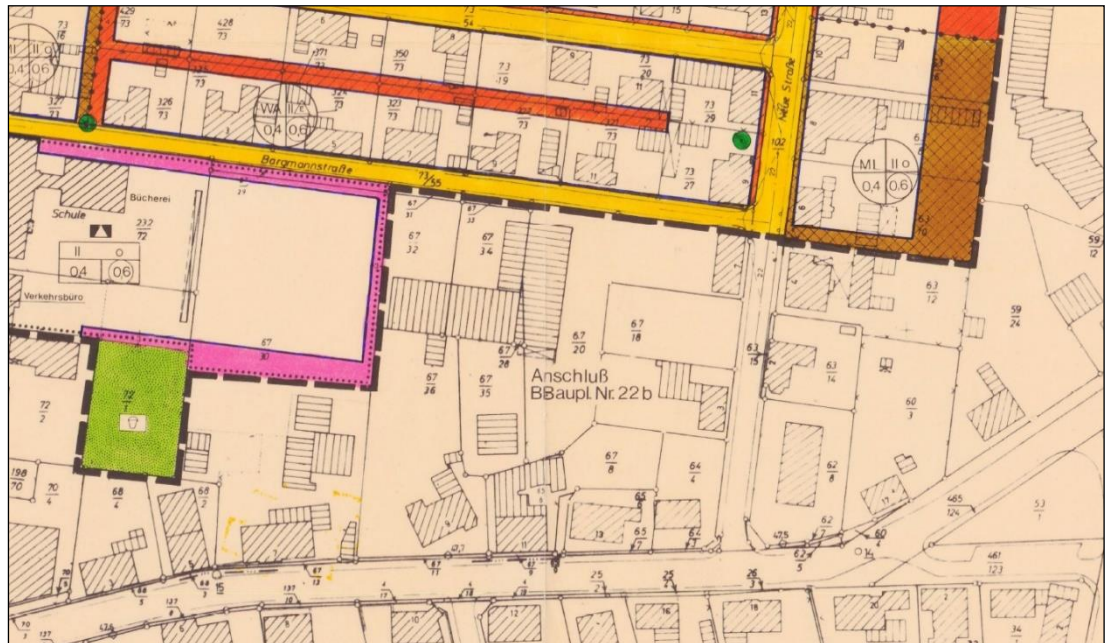


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 22 d (Quelle: Stadt Schneverdingen)

Im Rahmen einer am 30.06.1995 rechtskräftig gewordenen **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 d „Ortsmitte“** wurde der Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf in ein **Mischgebiet** geändert und die **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“** neu positioniert, siehe nachfolgende Abbildung. In dem **Mischgebiet** ist eine **dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise** bei einer **GRZ von 0,6** und einer **GFZ von 1,5** zulässig.

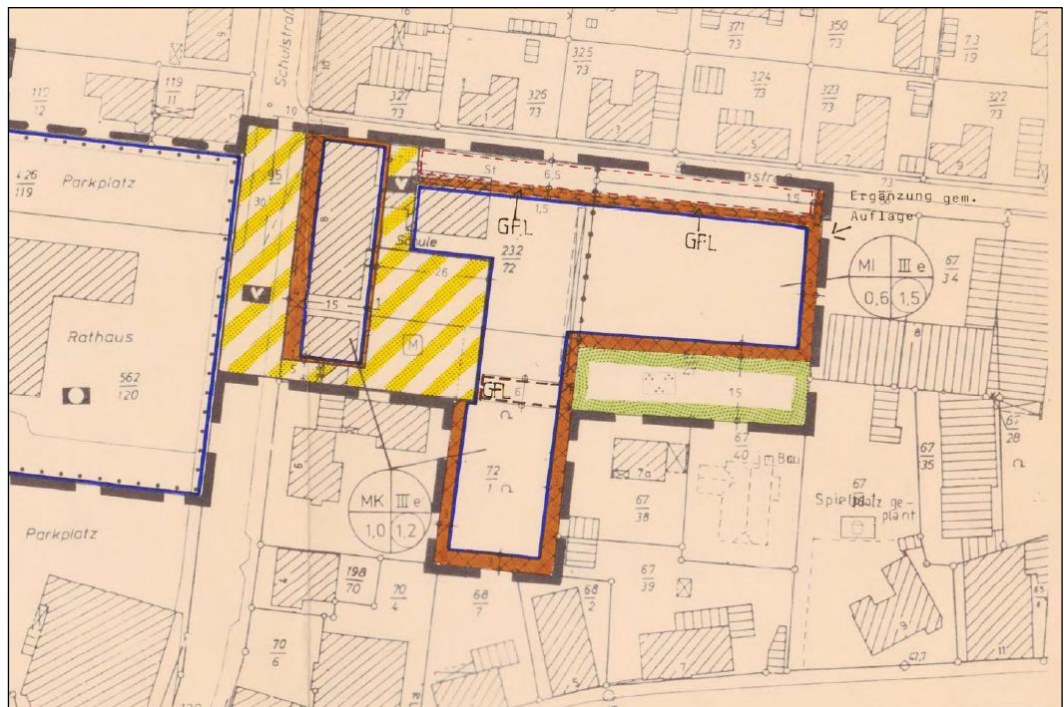


Abb. 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 22 d, 1. Änderung (Quelle: Stadt Schneverdingen)

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass durch die nunmehr geplante Festsetzung von *Sondergebieten „Großflächiger Einzelhandel“* anstelle des *Mischgebietes* keine Konflikte mit Nutzung angrenzender Bebauungspläne zu erwarten sind.

5.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Für das Plangebiet bestehen keine weiteren informellen Planungen, die zu berücksichtigen sind.

Allerdings wurde im Jahr 2015 eine Bestandserhebung mit Lagedifferenzierung des Einzelhandels in der Kernstadt durchgeführt und darauf basierend der „Zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum“ festgelegt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches und ist als „Nahversorgungsstandort“ gekennzeichnet, siehe nachfolgende Abbildung.

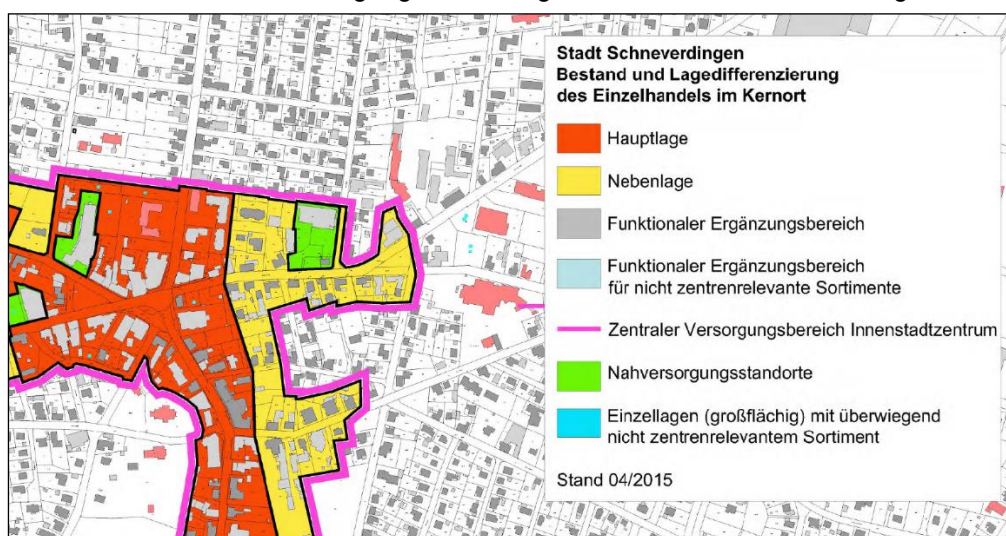


Abb. 10: Ausschnitt aus der Karte „Bestand und Lagedifferenzierung des Einzelhandels im Kernort“ (Quelle: Stadt Schneverdingen, 04/2015)

6. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet wird entscheidend geprägt durch die zu der Harburger Straße hin ausgerichtete Stellplatzanlage des Nahversorgungsmarktes, aber auch den an der Ecke Harburger Straße / Neue Straße stockenden mächtigen Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 0,5 m und einem Kronendurchmesser von etwa 13,0 m. Das Marktgebäude, welches sich längs der Bargmannstraße erstreckt, zeigt die Standartgestaltung eines LIDL-Marktes von vor etwa 20 bis 30 Jahren, d. h. eine weiße Fassade mit großflächigen Fensteranteilen im zur Neuen Straße hin orientierten Eingangsbereich und ein niedriges rotes Satteldach.

Auch das parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze stehende Gebäude des Fahrradgeschäftes zeigt eine eingeschossige Bauweise mit schwarzem Satteldach, wobei der nördliche Gebäudeteil deutlich flacher ist als der zur Harburger Straße hin gewandte Teil. Diesem ist wiederum nach Süden ein Flachdachbereich vorgelagert. Die Anfahrt dieses Einzelhandelsgeschäftes erfolgt ebenfalls über die Stellplatzfläche des LIDL-Marktes.

Das Plangebiet kann sowohl von der Bargmannstraße und der Neuen Straße (Ein- und Ausfahrt in alle Richtungen), als auch direkt von der Harburger Straße (Einfahrt aus beiden Richtungen, nur rechts raus) aus angefahren werden. Die Lieferzone des LIDL-Marktes befindet sich im Bereich der Bargmannstraße, westlich des Gebäudekörpers, während das Fahrradgeschäft direkt von der Stellplatzfläche aus erreichbar ist.

Dem zur Bargmannstraße hin ausgerichteten Eingangsbereich des LIDL sind Boxen für Einkaufswagen und Fahrradabstellplätze vorgelagert.

Die Umgebung des Plangebietes ist nach Norden durch eine eingeschossige Wohnbebauung geprägt, während das westlich angrenzende Gebäude eine Zweigeschossigkeit aufweist. An der Einmündung der Neuen Straße in die Harburger Straße befindet sich sogar ein dreigeschossiges Gebäude.

Die Bebauung im Bereich der Harburger Straße ist durch eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe und Handel gekennzeichnet.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem städtebaulichen Ziel der Stadt Schneverdingen soll der bestehende Einzelhandelsstandort in seiner Bedeutung für die Nahversorgung (Großflächiger Lebensmittelverbrauchermarkt), aber auch als Standort für ein zentrenrelevantes Warensortiment (Fahrradgeschäft) gesichert werden. Um eine Modernisierung des Standortes und für den Lebensmittelverbrauchermarkt eine Anhebung der Verkaufsflächen planungsrechtlich zu ermöglichen werden dementsprechend zwei Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“ bzw. „Fachmarkt“ festgesetzt und die innerhalb des jeweiligen Gebietes zulässigen Nutzungen detailliert in den textlichen Festsetzungen wie folgt verbindlich festgelegt:

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO1 „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“

Das sonstige Sondergebiet SO1 „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“ (SO1) dient der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsstandortes für die Nahversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO).

Zulässig sind:

- *ein großflächiger Verbrauchermarkt mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m², davon maximal 10 % sonstige Randsortimente.*
- *Stellplätze,*
- *sonstige untergeordnete Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die der Hauptnutzung dienen.*

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO2 „Fachmarkt“

Das sonstige Sondergebiet SO2 „Fachmarkt“ (SO2) dient der Ansiedlung eines Fachmarktes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO).

Zulässig sind:

- *ein Fahrrad-Fachmarkt einschließlich Werkstatt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 400 m²,*
- *ein sonstiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 400 m²,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *sonstige Dienstleistungsbetriebe*
- *Stellplätze,*
- *sonstige untergeordnete Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die der Hauptnutzung dienen.*

Durch die gezielte Festsetzung der jeweils zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten stellt die Stadt Schneverdingen sicher, dass nur solche Vorhaben realisiert werden, die ihren städtebaulichen Zielen entsprechen.

Entsprechend den Aussagen der gutachterlichen Untersuchung „Die Harburger Straße 11 in Schneverdingen als Standort für einen Lebensmitteldiscounter, Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Neubau- und Erweiterungsvorhabens“, Dr. Lagemann & Partner,

Hamburg, April 2016 / Juni 2017 ist durch die Festsetzung für den Lebensmittelverbrauchermarkt sichergestellt, dass negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermieden werden können.

Da es sich bei dem Fahrradfachmarkt nur um die räumliche Verschiebung eines aktuell größeren Ladengeschäftes mit Werkstatt handelt, sind ebenfalls keine negativen Auswirkungen erkennbar.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte *Grundfläche (GR)*, die Anzahl der zulässigen *Vollgeschosse (Z)* sowie die *maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen* bestimmt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind im Norden und Osten eng orientiert an dem baulichen Bestand des LIDL-Markts. Für die Vergrößerung des Lebensmittelverbrauchermarkt (SO1) sowie den Neubau des Fahrradfachgeschäftes (SO2) wurde der bereits vorliegende Lageplan zu Grunde gelegt. Dabei wurden die Baugrenze für das SO1 so festgelegt, dass zu dem geplanten Baukörper nach Süden noch ein Puffer berücksichtigt wird und nach Westen vor allem die Anlieferzone einbezogen ist. Aufgrund der grenzständigen Bebauung auf dem Grundstück Bargmannstraße 18 reicht die Baugrenze direkt bis an das benachbarte Grundstück, um bei Bedarf eine bauliche Verbindung zuzulassen.

Bestandteil der überbaubaren Grundstücksfläche im SO2 ist auch die dem Ladengeschäft nordöstlich vorgelagerte Ausstellungsfreifläche, da diese Bestandteil der Verkaufsfläche und damit der Hauptnutzung ist.

Basierend auf den überbaubaren Grundstücksflächen wurde die **Grundfläche (GR)** ermittelt und jeweils als absoluter verbindlicher Wert festgelegt. Da für Einzelhandelsnutzungen üblicherweise eine hohe Anzahl an Stellplätzen und weitere Nebenflächen erforderlich sind, regelt eine textliche Festsetzung, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen (GR) durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig sind. Dies entspricht der in § 17 BauNVO für Sondergebiete festgelegten Obergrenze der Bodenversiegelung.

Da bedingt durch die festgesetzte Einzelhandelsnutzung davon auszugehen ist, dass aufgrund der erforderlichen Stellplätze weitere Teile des Grundstückes befestigt werden müssen, macht die Stadt Schneverdingen von der Möglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung Gebrauch und lässt eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auch über die so genannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten zu, dies allerdings nur unter der Voraussetzung, dass eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung mit Fugenpflaster erfolgt. Zudem setzt der Bebauungsplan Anpflanzungen entlang der Neuen Straße und der Bargmannstraße fest und im Rahmen einer in den Bebauungsplan integrierten örtlichen Bauvorschrift wird eine extensive Begrünung der Dachflächen vorgeschrieben.

Das städtebauliche Erfordernis für die Überschreitung der Grundflächenzahl ergibt sich aus dem Gebietstypus und dem dadurch resultierenden Stellplatzbedarf, der zu einem hohen Versiegelungsgrad der Baugrundstücke führt. Bedingt durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches stehen nur begrenzt Flächen zur Verfügung. Daher wird innerhalb des Sondergebietes die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ermöglicht, so dass die so genannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 überschritten wird.

Aus städtebaulicher Sicht ist es vertretbar, an diesem Standort in der Stadt Schneverdingen eine Überschreitung der Grundflächenzahl zu ermöglichen, da es sich um einen etablierten und gut funktionierenden Nahversorgungsstandort handelt. Weiterhin ist das Plangebiet bereits im Bestand hochgradig versiegelt, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 b zwar eine GRZ von 0,4 vorsehen, die aufgrund der für die Aufstellung des Bebauungsplanes damals maßgeblichen BauNVO 1977 durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, ohne

Anrechnung auf die GRZ zusätzlich überschritten werden durfte⁵. Damit ist rein rechtlich aktuell eine vollständige Versiegelung zulässig, was sich auch im Bereich des bestehenden Einzelhandelsstandortes widerspiegelt.

Ebenfalls basierend auf den aktuellen Hochbauentwürfen werden für die beiden Sondergebiete die **zulässigen Vollgeschosse** (Z) und die eine **maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen** wie folgt festgelegt:

SO 1	Z = I	max. Höhe: 9,0 m
SO 2	Z = II	max. Höhe: 9,5 m

Damit kann im SO2 an der Harburger Straße eine Bebauung entstehen, die der „prominenten Lage“, aber auch der angrenzenden Baustruktur entspricht, während die Parameter für das SO1 eng mit der Einzelhandelsnutzung korrespondieren. Gleichzeitig fügt sich das Marktgebäude aber auch in die südlich angrenzenden eingeschossigen Bebauungsstrukturen des dortigen Wohngebietes ein. Als Bezugspunkte sind in der Planzeichnung jeweils ein Höhenfestpunkt pro Sondergebiet festgesetzt.

Eine Überschreitung der maximalen Höhen baulicher Anlagen durch untergeordnete Gebäudeteile um 1,5 m ist innerhalb der Sondergebiete zulässig, da z. B. Schornsteine oder Lüftungsanlagen aus technischen Gründen über die Dachfläche hinausragen müssen. Zugleich sind untergeordnete Gebäudeteile aufgrund ihrer geringen Größe visuell kaum wahrnehmbar, so dass sich nur marginale Auswirkungen auf das Ortsbild ergeben, die als städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind.

7.3

Bauweise

Bedingt durch die Tatsache, dass durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes innerhalb des SO1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Modernisierung und Erweiterung des ansässigen Lebensmittelverbrauchermarktes geschaffen werden soll, ist es erforderlich, für diesen Bereich eine **abweichende Bauweise (a)** festzusetzen, um Gebäudelängen von über 50,0 m zu ermöglichen. Die erforderlichen Grenzabstände gemäß den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten, so dass die nachbarrechtlichen Belange Berücksichtigung finden. Da das Gebäude Bargmannstraße Nr. 18 ohne Grenzabstand an das Plangebiet errichtet worden ist, wurde eine Festsetzung in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen, die es ermöglicht, direkt an das bestehende Gebäude anzubauen. Dazu war es erforderlich eine Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufzunehmen, die eine derartige Grenzbebauung ermöglicht.

Für das SO2 wird demgegenüber **eine offene Bauweise (o)** festgesetzt, so dass eine Bebauung unter Einhaltung von seitlichen Grenzabständen zulässig ist. Die Gebäudemaße werden dabei über die festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

7.4

Ein- und Ausfahrten

Aufgrund der Erschließung des Plangebietes über die Landesstraße 171 (Harburger Straße) ist hier die genehmigte Ein- und Ausfahrt in ihrer Lage und Breite verbindlich festgesetzt, allerdings wird diese marginal verschoben. Gleiches gilt für die bestehende Zufahrt von der Neue Straße aus, da hier keine Veränderung vorgesehen ist, so dass sich für die Nachbarbebauung keine Veränderung ergibt.

⁵ § 19 Abs. 4 BauNVO 1977: „Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht angerechnet.“

7.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Zur Klarstellung gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 b ist ein Streifen des Straßenraumes der Bargmannstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Eine weitere Straßenverkehrsfläche ist an der Ecke Neue Straße / Harburger Straße vorgesehen, um neben dem Einzelbaum auch eine ansprechender Kreuzungsgestaltung zur Erweiterung der Gehwegbereiche zu ermöglichen.

7.6 Erhalt eines Einzelbaumes

Der an der Ecke Neue Straße / Harburger Straße stockende Einzelbaum, der aufgrund seines Alters und der damit verbundenen Größe eine wichtige Bedeutung für die Straßenraumgestaltung besitzt, wird zum Erhalt festgesetzt. Dies ist vor allem im Zusammenhang mit der an dieser Kreuzung vorhandenen Ampelanlage von Bedeutung, da diese zum Queren der stark befahrenen Harburger Straße von Fußgängern und Radfahrern genutzt wird.

Bestandteil des Bebauungsplanes ist auch eine Regelung, der zufolge bei einem Abgang ein Ersatz zu pflanzen ist.

7.7 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Anpflanzen von Einzelbäumen

Zur Eingliederung des Einzelhandelsstandortes in das überwiegend von einer wohnbaulichen Nutzung geprägte Umfeld des Plangebietes wurden Festsetzungen zur Begrünung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entlang der Bargmannstraße sowie der Neuen Straße sind zwei *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Diese sind mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Ergänzend sind analog zum weiteren Straßenverlauf parallel zur Bargmannstraße insgesamt 8 Linden anzupflanzen. Entlang der Neuen Straße sind innerhalb des Pflanzstreifens drei Hainbuchen zu pflanzen, so dass davon positive Auswirkungen auf den Straßenraum ausgehen werden.

Da im SO1 davon auszugehen ist, dass größere zusammenhängende Kundenstellplatzflächen angelegt werden, wurde eine Festsetzung zur Begrünung dieser Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Zugleich ergeben sich positive Auswirkungen auf das Stadtklima und einzelne Parkflächen können im Sommer beschattet werden, was wiederum den Kunden zu Gute kommt.

Innerhalb des Kundenparkplatzes sind insgesamt 10 Laubbäume gemäß Pflanzliste verteilt auf dem gesamte Fläche anzupflanzen. Sie sind entweder einzeln oder in Zweiergruppen anzuordnen, so dass eine gute Verteilung der Bepflanzung gewährleistet ist.

Die Bepflanzungen sind vom Grundstückseigentümer in der auf die Innutzungnahme des Gebäudes folgenden Pflanzperiode anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dadurch wird eine dauerhafte Begrünung des Standortes erreicht.

Im SO2 wird aufgrund der geringen Größe auf die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen verzichtet, zumal dieser Bereich auch von der Begrünung des Kundenparkplatzes im SO1 profitiert.

7.8 Öffentliche Grünfläche

Zur Arrondierung der westlichen Grenze des Einzelhandelsstandortes erfolgt ein Flächenaustausch zwischen der Firma LIDL und der Stadt. Dazu wird ein kleiner, bisher als *öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „*Kinderspielplatz*“ festgesetzter Bereich in das SO1 einbezogen (ca. 23 m²) und stattdessen eine nördlich angrenzende Fläche der *öffentlichen Grünfläche* zugeordnet (ca. 38 m²).

Durch die Arrondierung wird sich die Fläche des vorhandenen Kinderspielplatz geringfügig verkleinern, insgesamt vergrößert sich jedoch die *öffentliche Grünfläche*.

8. FLÄCHENÜBERSICHT

SO 1 „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung“	ca. 6.747 m ²
SO 2 „Großflächiger Einzelhandel - Fachmarkt“	ca. 763 m ²
Öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“	ca. 38 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 382 m ²
Gesamtfläche	ca. 7.930 m ²

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund der Lage des Plangebietes im zentralen Siedlungsbereich sowie an einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße (L 171), Harburger Straße, wurde aus Gründen der Stadtgestaltung eine örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen, die Regelungen zur Dachbegrünung sowie zu Werbeanlagen enthält.

Zur Reduzierung der negativen Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet auf das Stadtklima sind die Dächer der Hauptgebäude extensiv zu begrünen. Eine Ausnahme wurden in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die beinhaltet, dass der Anteil der begrünter Dachfläche auf bis zu 50 % reduziert werden kann, wenn auf dem Dach Anlagen zur Nutzung von Solarenergie angebracht werden. Dadurch wird erstens die aus energetischer Sicht sinnvolle Realisierung von Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ermöglicht, zweitens zumindest eine teilweise Begrünung der Dachflächen erhalten.

Mindestens 2/3 der insgesamt anzulegenden Stellplätze müssen mit Fugenpflaster befestigt werden. Die Mindestbreite der Fugen beträgt 15 mm. Dadurch kann zumindest ein Teil des anfallenden Niederschlagswasser direkt im Plangebiet versickert werden was sich positiv auf die Regenwasserbewirtschaftung auswirkt.

Viele oder uneinheitliche Werbeanlagen können negative Auswirkungen auf das Stadtbild haben. Daher sind Werbeanlagen nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig und dürfen nur am Gebäude oder in einem Abstand von bis zu 1,0 m zum Gebäude bzw. zur Ein- und Ausfahrt angebracht werden.

10. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

10.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

In § 1a BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Für die Belange des Umweltschutzes ist zudem gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht darzulegen.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung aufgrund der Festsetzungen der aktuell gültigen Bebauungspläne keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat. Aus diesem Grund wird die Bedeutung der für das Plangebiet betrachteten Schutzgüter (insb. Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr.7) durch die vorliegende Planung nicht gemindert. Infolge der Planung entsteht ein „theoretischer Kompensationsflächenbedarf“ von insgesamt 9,2 m², welcher durch die Verringerung der möglichen Versiegelung von 100 % auf 90 % gedeckt wird. Daher sind weder interne noch externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Ein ortsbildprägender Einzelbaum im Südwesten des Plangebietes wird zum Erhalt festgesetzt. Zudem setzt der Bebauungsplan die *Anpflanzung von Bäumen* entlang der Neuen Straße und der Bargmannstraße sowie innerhalb der *Fläche für Stellplätze* fest. Ergänzend schreibt eine örtliche Bauvorschrift die Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden vor.

Diese Festsetzungen stellen keine Kompensationsmaßnahme im naturschutzfachlichen Sinne dar, sondern dienen dem positiven Erscheinungsbild des Einzelhandelsstandorts.

Auf Basis des bisher gültigen Bebauungsplanes sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich, da die vorliegende Bauleitplanung keine Beeinträchtigungen der Umwelt des Plangebiets nach sich zieht.

10.2 Verkehr / ÖPNV

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Harburger Straße, bei der es sich um eine klassifizierte Landesstraße (L 171) handelt. Östlich des Plangebietes, an der Ecke Neue Straße / Harburger Straße, befindet sich eine mit einer Ampelanlage versehene Querung für Fußgänger und Radfahrer.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über die bestehenden Ein- und Ausfahrten an der Neuen Straße und der Harburger Straße (Landesstraße 171). Auch hinsichtlich der Abbiegevorgänge sind keine Veränderungen geplant.

Mit den geplanten 90 Stellplätzen (86 im SO1 und 4 im SO2) erfolgt keine Erhöhung der Stellplatzanzahl. Dennoch können die nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) erforderlichen Stellplätze vollständig gedeckt werden.

Aufgrund der Nahversorgungsfunktion für das nördlich gelegenen Wohngebiet ist davon auszugehen, dass auch wie bisher ein hoher Anteil den Einzelhandelsstandort zu Fuß oder per Rad erreichen wird.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich jeweils in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet an der innerstädtischen Haltestelle „Am Brink“ und der östlich, an der Grundschule Osterwaldweg, gelegenen Haltestelle „Schneverdingen Osterwaldweg“.

Eine Haltestelle des Bürgerbusses befindet sich ebenfalls am Osterwaldweg vor dem Haus Nr. 9 in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet.

Negative Auswirkungen auf die verkehrlichen Belange sind nicht zu erwarten.

10.3 Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Bauleitplanung insofern positiv berührt, als dass ein tradierter Einzelhandelsstandort sich heutigen Kundenwünschen entsprechend modern und großzügiger aufstellen und moderat erweitern kann. Damit verbunden ist die Sicherung und ggf. sogar Neuschaffung von Arbeitsplätzen. Zudem kann die Kaufkraft in der Stadt gehalten und der zentralen Versorgungsbereich unterstützt werden.

10.4 Freizeit / Erholung / Tourismus

Eine Bedeutung für die Freizeitnutzung und Erholung besitzt das Plangebiet insofern, als dass während des jährlichen Heideblütenfestes der Parkplatz zum Ein- und Ausstieg sowie zum Abstellen von Besucherbussen genutzt wird.

10.5 Immissionsschutz

Das geplante Sondergebiet grenzt nach Norden und Osten direkt an die dort gelegene Wohnbebauung, so dass im Hinblick auf Liefer- und Kundenverkehre, aber auch Emissionen von technischen Anlagen (z. B. Lüfter) an den Gebäuden, eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet wurde (Schalltechnische Untersuchung zum Lidl-Markt und einem Fahrradhändler in Schneverdingen, Lärmkontor GmbH, Hamburg, 09.02.2022, Anhang III). In dieser Untersuchung wurde rechnerisch geprüft, ob die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm“ an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet ist. Als maßgebliche Immissionsorte wurden festgelegt:

Bargmannstraße 5,7 und 9	Allgemeines Wohngebiet
Bargmannstraße 16 und 18	Mischgebiet
Neue Straße 2	Mischgebiet

Harburger Straße 7b, 9, 12, 14, 5, 16 und 18 Mischgebiet

Entsprechend der TA-Lärm gelten für die benannten Baugebietskategorien folgende Immissionsrichtwerte (vgl. Gutachten Seite 5):

Allgemeines Wohngebiet:	55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts ⁶
Mischgebiet:	60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts

„Bei der gutachterlichen Bewertung, ob eine technische Anlage aus schallschutzfachlicher Sicht als genehmigungsfähig gilt, ist auch immer eine Bewertung einer möglichen gewerblichen Vorbelastung durchzuführen.

Im vorliegenden Fall liegt westlich angrenzend an den Lidl-Markt ein Kfz Betrieb.

Bei der Beurteilung der Schallimmissionen an den im schalltechnischen Einflussbereich des Kfz Betriebs gelegenen Immissionsorten (Bargmannstraße 5, 7, 9 und 16 und Harburger Straße 7B) ist ein nicht unerheblicher Schalleintrag aus dem Kfz-Betrieb im Tagzeitraum wahrscheinlich. Im Nachtzeitraum 22 bis 6 Uhr ist keine Vorbelastung zu erwarten, da der Kfz-Betrieb laut Öffnungszeiten geschlossen ist. Aus diesem Grund wird für die benannten Immissionsorte bei der Beurteilung im Tagzeitraum auf das vorbelastungsunabhängige „Nicht-Relevanz-Kriterium“ der TA Lärm abgestellt. Demnach müssen die Geräuschimmissionen des Lidl-Markts und des Fahrradhändlers die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB unterschreiten. Die maßgeblichen Immissionszielwerte betragen somit im allgemeinen Wohngebiet 49 dB(A) tags und 40 dB(A) für die lauteste Nachtstunde und im Mischgebiet 54 dB(A) tags und 45 dB(A) für die lauteste Nachtstunde.

Für die übrigen Immissionsorte ist nach Sichtung von Luftbildern sowie der Gebäudekörperstellung und der Lage der Immissionsorte von keiner relevanten gewerblichen Vorbelastung auszugehen. Daher können bei der Beurteilung die vollen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) für die lauteste Nachtstunde in Ansatz gebracht werden“ (Gutachten Seite 6).

Als Schallquellen wurden der Parkplatz, die Einkaufswagen-Sammelbox, Lkw-Verkehr und Anlieferung, Müllentsorgung und Haustechnik berücksichtigt. die Öffnungszeiten wurden mit 7 bis 22 Uhr zu Grunde gelegt.

Das Ergebnis der Berechnung (siehe Gutachten Seite 21 f) stellt sich wie folgt dar:

„Die Berechnungsergebnisse haben gezeigt, dass unter zu Grundlegung der Eingangsdaten sowohl im Tagzeitraum als auch in der lautesten Nachtstunde Überschreitungen des maßgeblichen Richt- bzw. Zielwertes der TA Lärm festgestellt wurden. Maßgebliche Verursacher vornehmlich der Lidl-Parkplatz sowie die Wärmepumpen und Rückkühler.

Eine Belieferung des Lidl-Marktes im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr wurde rechnerisch überprüft und führt an einer Reihe von Immissionsorten zu schalltechnischen Konflikten.

Um die Einhaltung der Richt- bzw. Zielwerte am Tag und in der lautesten Nachtstunde zu gewährleisten, müssen Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der folgend genannten Maßnahmen bestehen aus gutachterlicher Sicht keine schalltechnischen Bedenken hinsichtlich der Planung des Lidl-Marktes mit Fahrradhändler in Schneverdingen.

- *Einhausung der TGA-Anlagen nach Norden und Westen oder Reduzierung der Schalleistung der Anlagen um mindestens 4 dB*
- *Ausstattung der Fahrgassen des Parkplatzes mit faserfreiem Pflaster oder Asphalt oder bei Ausführung einer Betonsteinpflasteroberfläche mit Fuge Einsatz lärmarrer Einkaufswagen*

⁶ tags = 6 bis 22 Uhr, nachts = 22 bis 6 Uhr

- *Keine Lkw-Anlieferungen zwischen 22 und 6 Uhr*
- *Öffnungszeitenbeschränkung von 7 Uhr bis 21 Uhr*

Für die vorstehenden Empfehlungen mangelt es auf Ebene des Bebauungsplanes an Festsetzungsmöglichkeiten, so dass diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind.

Mit der Schalltechnischen Untersuchung konnte die Verträglichkeit der geplanten Vorhaben mit den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen, unter Festlegung bestimmter Maßnahmen, somit nachgewiesen werden.

Negative schaltechnische Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten.

10.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Stadt und Landkreis bzw. der sonstigen zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern angeschlossen.

11. HINWEISE

1. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist unverzüglich die Polizei, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Polizeidirektion Hannover zu benachrichtigen.

2. Altlasten / Altablagerungen

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen zu Tage treten, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde einzuschalten.

3. Rechtsgrundlagen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Schneverdingen eingesehen werden.

12. UMWELTBERICHT

12.1 Einleitung

12.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Großflächiger Einzelhandel Harburger Straße / Neue Straße“ mit der dafür notwendigerweise einhergehenden 55. Flächennutzungsplanänderung, sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB (BauGB, 2017) vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt innerhalb der Stadt Schneverdingen im Heidekreis. Um den Umbau und die Erweiterung des LIDL-Einkaufsmarktes an der Harburger Straße in Schneverdingen zu ermöglichen, ist es aufgrund der gegenwärtigen bauleitplanerischen Situation erforderlich, Bauleitplanungen bestehend aus einer Flächennutzungsplanänderung sowie der Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen. Da die Aufstellung der Bauleitpläne im sogenannten „Parallelverfahren“ erfolgt, werden die Ausführungen des vorliegenden Umweltberichtes auf den „Detaillierungsgrad Bebauungsplan“ abgestellt.

Mit Hilfe der beiden Planverfahren soll der Umbau und die Erweiterung eines Lebensmittelmarkts vorbereitet werden. Dies geschieht durch die Darstellung bzw. Festsetzung zweier

Sondergebiete mit den Bestimmungen „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorger“ bzw. „Fachmarkt“.

Anlass der Planung ist eine gewünschte Umgestaltung eines Nahversorgungsmarkts, des ansässigen Lebensmitteleinzelhändlers LIDL. Hierfür soll ein Neubau an der Stelle des bisherigen Marktgebäudes entstehen.

Die Erneuerung des Einkaufsmarktes erfordert außerdem einen Abriss mit anschließendem Neubau eines auf dem Gelände befindlichen Fahrradfachmarkts. Der Standort dieses neu zu errichtenden Gebäudes befindet sich im Südwesten des Plangebiets.

Durch die Umgestaltung des Einkaufsmarkts wird ein weiterer Stellplatz geschaffen. Neben den 91 Stellplätzen werden weitere typische Nebenanlagen, wie Boxen für Einkaufswagen und Fahrradstellplätze, auf den Flächen des Plangebiets entstehen. Im Südosten des Plangebiets wird ein Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt.

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung wird im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als *Mischgebiet (MI)* dargestellt. Das Plangebiet ist außerdem Bestandteil des am 29.12.1984 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 22 b „Ortsmitte“ und des am 28.06.1997 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Nr. 22e „Ortsmitte“. Der Bebauungsplan Nr. 22b setzt neben der Art der baulichen Nutzung (*Mischgebiet*) auch eine Grundflächenzahl von 0,4 fest und der Bebauungsplan Nr. 22e eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“.

Zentrale Planungsaussagen der hier behandelten Bauleitplanungen sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellung einer etwa 0,79 ha großen *Sonderbaufläche* mit der Zweckbestimmung „*Großflächiger Einzelhandel*“ (SO), auf Ebene des Bebauungsplanes die Festsetzung zweier *Sondergebiete* mit den Zweckbestimmungen „*Großflächiger Einzelhandel-Nahversorgung*“ (SO1) bzw. „*Fachmarkt*“ (SO2).

Die differenzierten Regelungen sind den Planzeichnungen der Bauleitpläne sowie deren Begründungen zu entnehmen.

12.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen⁷ dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

12.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Heidekreis (Englert, Kaiser, Hansa-Luftbild GmbH) stammt aus dem Jahr 2013. Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

Tab. 1: Aussagen des LRP Heidekreis zum Plangebiet

Arten und Biotope	Der Bereich des Plangebiets wird als flächenhafter Biototyp mit <i>sehr geringer Bedeutung</i> dargestellt. Angrenzende Bereiche: Der nächstliegende Bereich einer höheren Wertigkeit befindet sich südwestlich in einer Distanz von etwa 200 m und wird durch einen flächenhaften Biototyp <i>geringer Wertigkeit</i> eingenommen.
Besondere Werte von Böden	Im Plangebiet sind keine Böden mit besonderen Werten vorhanden. Angrenzende Bereiche: In einer Distanz von > 950 m befindet sich ein kleiner Bereich eines <i>historischen Waldstandorts</i> , welcher einen naturnahen Bereich darstellt. Dieser wird durch <i>Heidepodsol unter Heide</i> , welcher ein Boden mit naturgeschichtlicher Bedeutung ist, durchzogen.

⁷ Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

Wasser- und Stoffretention	Für das Plangebiet sind keine speziellen Darstellungen bezüglich der Wasser- und Stoffretention vorhanden. Angrenzende Bereiche: Entlang des westlichen Stadtrands wurden Bereiche mit einer sehr hohen Nitratauswaschungsgefährdung vermerkt.
Klima und Luft	Die Klimasituation des Landkreises Heidekreis ist als prinzipiell günstig einzustufen, jedoch weisen größere Orte wie Schneverdingen höhere Versiegelungsgrade und Industrie- und Gewerbeflächen auf, wodurch höhere Emissionen und eine veränderte Energiebilanz entstehen. Stark befahrene Straßen (> 10.000 Fahrzeuge pro Tag) welche einen negativen Einfluss auf die Luftqualität besitzen, befinden sich im Plangebiet bzw. in / um die Stadt Schneverdingen nicht.
Landschaftsbild	Die Landschaftsbildeinheit des Plangebiets wird als <i>sehr gering</i> bewertet. Angrenzende Bereiche: Innerhalb der Ortsbebauung wird die Landschaftsbildeinheit fast durchgängig als <i>sehr gering</i> bewertet. In einer Entfernung von ca. 200 m befindet sich ein Bereich in welchem das Landschaftsbild als <i>gering</i> bewertet wird. Entlang der Grenzen der Stadt sind zwei Kläranlagen, ein Umspannwerk > 110 kV, ein Funkturm und mehrere Weihnachtsbaumkulturen als das Landschaftsbild beeinflussende Faktoren verzeichnet.
Schutzgebiete	Im Plangebiet sind nach Aussagen des LRP keine Schutzgebiete vorhanden. Angrenzende Bereiche: In unmittelbarer Umgebung sind keine Schutzgebiete vorhanden. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich in > 900 m (LSG SFA 026 „Höpen“).
Zielkonzept	Im Zielkonzept des LRP werden das Plangebiet und seine angrenzenden Bereiche als <i>bauleitplanerisch bereits gesicherte Bereiche</i> vermerkt.

12.1.2.2 Landschaftsplan

Es können keine Aussagen bezüglich des Landschaftsplans mit seinen Feststellungen und Umweltzielen erfolgen, da dieser für die Stadt Schneverdingen bisher nicht erarbeitet wurde.

12.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile usw.) sowie Objekte (geschützte Biotope, Landschaftsbestandteile etc.) befinden sich im Plangebiet nicht.

12.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde. Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

12.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

12.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Beschreibung

Die Beschreibung der Umwelt richtet sich nach aktuellen Nachschlage- und Kartenwerken, sowie des zum heutigen Zeitpunkt gültigen Bebauungsplans. Die biotopische Betrachtung erfolgt entsprechend des bisher gültigen Bebauungsplans 22 b. Die Wahl der Datengrundlage „Biotoptypen“ basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierten Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung sogenannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- Menschen
- Fläche
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die lokalen Daten von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe transparent zu gestalten, werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das so genannte BREUER-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 (Breuer, 2006) verwendet worden.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).⁸

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Fläche, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotope zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

Tab. 2: Wertstufen nach BREUER

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert.

⁸ Das BREUER-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, „besten“ Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, „schlechtesten“ Wert steht.

In der aktuellen Fassung des BREUER-Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ nun durch die Wertstufen I-V; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe I nun für den niedrigsten, „schlechtesten“, die Wertstufe V bzw. 3 für den höchsten, „besten“ Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

a) **Menschen**

Das Plangebiet ist derzeit mit einer Filiale des Lebensmitteleinzelhändlers LIDL und einem Fahrradfachgeschäft bebaut. Der überwiegende Teil der Fläche wird durch Parkplätze eingenommen.

Das Plangebiet besitzt bezüglich einer Naherholungsfunktion lediglich einen geringen Wert. Das Fahrradfachgeschäft kann als Teil einer fahrradbasierten Naherholungsinfrastruktur gelten. Durch Schneverdingen führen mehrere Fernradwege, wie z.B. der Leine-Heide-Radweg. Im Spätsommer zieht zur Zeit der blühenden Heidelandschaften das jährlich stattfindende Heideblütenfest der Stadt Schneverdingen besonders viele Touristen an.

Der westliche Rand des Plangebiets grenzt an eine öffentliche Grünfläche, die neben einer Wegeverbindung auch einen Kinderspielplatz umfasst. Der Kinderspielplatz wertet die Lebensqualität, insbesondere für die in der Umgebung wohnhaften Familien, auf.

Der im Plangebiet ansässige Lebensmitteleinzelhändler trägt zu der Nahversorgung der lokalen Bevölkerung in einem erheblichen Maß bei. Die Versorgung der Menschen mit Lebensmitteln und Gebrauchsgegenständen wird durch den Verkaufsbetrieb sichergestellt.

Die im Plangebiet befindlichen Einzelhändler tragen insofern zum sozialen Gefüge bei, als dass durch deren Vorhandensein dauerhaft Arbeitsplätze gesichert werden.

⇒ Werden Parameter wie die Bedeutung als Naherholungsstandort, die Arbeitsplatzsicherung, die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und ortsprägende Strukturen zu Grunde gelegt, kann dem Gebiet in der Summe eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

b) **Fläche**

Unter dem Schutzgut Fläche ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich gemäß den aktuell gültigen Bebauungsplänen um ein *Mischgebiet* und um eine *öffentliche Grünfläche*. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 7.930 m².

In den *Mischgebieten* sind Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 zuzüglich Überschreitungen durch Nebenanlagen zulässig, die aufgrund der BauNVO aus dem Jahr 1972 nicht auf die GRZ anzurechnen sind. Damit können theoretisch bis zu 100 % des Baugrundstückes versiegelt werden. Anders in der *öffentlichen Grünfläche*, hier ist von einem Versiegelungsgrad von bis zu 20 % auszugehen. Die Ausdehnung der betroffenen *öffentlichen Grünfläche* beträgt etwa 23 m², somit sind davon lediglich 4,6 m² als versiegelt anzusehen.

$$7.930 \text{ m}^2 - 23 \text{ m}^2 + 4,6 \text{ m}^2 = 7.911,6 \text{ m}^2$$

Insgesamt besteht demnach eine theoretische Versiegelung von ca. 7.912 m².

Neben den baulichen Anlagen und Flächenversiegelungen sowie dem Bereich der öffentlichen Grünfläche bestehen keine weiteren Vorbelastungen wie beispielsweise Abgrabungen oder Aufschüttungen.

⇒ Dem Schutzgut Fläche wird zusammenfassend eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) beigemessen.

c) **Pflanzen und Tiere**

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raums als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf der Basis des seit 29.12.1984 bis zum heutigen Zeitpunkt gültigen Bebauungsplanes statt.

Das im innerstädtischen Bereich liegende Plangebiet ist durch mehrere Gebäude bebaut. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8. Im Zentrum des Plangebiets befindet sich ein nicht mit Hauptgebäuden überbaubarer Bereich.

Aus den Vorgaben des Bebauungsplans ist von einem hohen Versiegelungsgrad von nahezu 100 % auszugehen, sodass sich naturnahe Biotope nur schwerlich etablieren können. Das durch einen starken menschlichen Einfluss geprägte Siedlungsbiotop besitzt, außer für einige Kulturfolger, kaum eine Habitatfunktion für natürlicherweise vorkommende Tierarten. Kleinstädtisch können sich die besonders robusten Arten der Tritt- und Scherrasen zumindest temporär etablieren.

An der westlichen Grenze wird ein kleiner Bereich einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Kinderspielplatz* von der vorliegenden Planung überplant. Dieser ist dem Biotoptyp *Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ)* zuzuordnen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets mit seinem hohen Versiegelungsgrad ist das Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten sowie wertvoller Biotope nicht zu erwarten.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem Plangebiet insgesamt lediglich eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugestanden.

d) **Boden**

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2019) entnehmen:

Tab. 3: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden

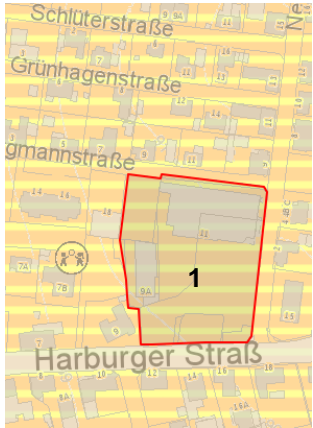
Bodentyp 1	Mittlere Podsol-Braunerde	
Bodenlandschaft	Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen	
Bodengroßlandschaft	Geestplatten und Endmoränen	
Bodenregion	Geest	

Abb. 11: Bodentyp des Plangebiets

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung zählt zu der naturräumlichen Region der Lüneburger Heide, wobei er sich am äußersten westlichen Rand, hin zur Stader Geest, befindet. Das Erscheinungsbild der flachwelligen Lüneburger Heide wird insbesondere durch großflächige Heidelandschaften bestimmt.

Das Plangebiet wird, wie für die Landschaften der Lüneburger Heide typisch, von Podsol geprägt. Im Falle des Plangebiets ist es eine mittlere Podsol-Braunerde, welche im Oberboden einen starken und bis zu 20 cm Tiefe einen mittleren Humusgehalt aufweisen kann. Im Gegensatz zu reinem Podsol befindet sich ein höherer Schluffanteil in der Podsol-Braunerde, was einer hohen Nitratauswaschungsfahr und / oder Winderosionsfahr entgegenwirkt.

Aufgrund der Innenstadtlage des Plangebietes ist es bereits zu einschneidenden Veränderungen der natürlichen Bodenverhältnisse gekommen. Es ist mit dem Vorhandensein von Verdichtungen und einer allgemeinen Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen, wie

Pufferfunktionen oder Wasserspeichervermögen sowie einer Verarmung an organischer Bodensubstanz, zu rechnen. Damit weist der Boden in diesen Bereichen nur noch einen geringen Natürlichkeitsgrad auf.

Hinsichtlich der Bewertung der betrachteten Bodenstandorte werden im Weiteren die Parameter „Besondere Werte“ (z.B. kulturhistorische Bedeutung, Naturnähe), „Gefährdung der Funktionsfähigkeit“ (z.B. Wasser- oder Winderosionsgefährdung) sowie die „Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit“ (z.B. Entwässerung) verwendet. Eine besondere Bedeutung der Böden des betrachteten Landschaftsausschnittes kann aufgrund der deutlichen Überprägung des Standortes durch die bestehende Bebauung und Versiegelung nicht erkannt werden.

⇒ Werden bodenkundliche Parameter auf die örtlichen Bodenstandorte angewandt, ist dem Plangebiet eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen.

e) Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zu differenzieren in Grund- und Oberflächenwasser.

Da sich im Geltungsbereich der Bauleitplanung keine Oberflächengewässer befinden, beschränkt sich die folgende Beschreibung auf das Grundwasser.

Hinsichtlich der Bedeutung eines Gebietes für das Grundwasser ist der Boden mit seinen Eigenschaften, seiner Nutzung sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebietes zur Bildung und / oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend.

Der im Plangebiet anstehende Boden besitzt überwiegend sandiges Substrat. Im Vergleich zu Böden mit bindigem Substrat hat er damit eine erhöhte Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen. Demgegenüber stehen verminderte Fähigkeiten in Bezug auf die Bindung und Pufferung von Nähr- und Schadstoffen, welche aufgrund seiner Schluffanteile bis in eine Tiefe von 40 cm jedoch nicht dramatisch ausfallen. Aufgrund der bestehenden Versiegelung und seiner Lage im bebauten Innenstadtbereich weist das Plangebiet lediglich eine Grundwasserneubildungsrate von 50 – 100 mm/a im dreißigjährigen Mittel (1981-2010) auf (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2019).

Durch die bestehenden Versiegelungen ist die Sickerfähigkeit der Böden stark eingeschränkt.

⇒ Zusammenfassend wird dem Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet.

f) Klima / Luft

Das Plangebiet kann klimatisch einer maritim-subkontinentalen Flachlandregion zugeordnet werden, die durch mittelfeuchtes Klima mit mittlerer Vegetationsperiode gekennzeichnet ist. Charakteristisch sind im mittleren Bereich liegende Werte der Jahrestemperatur-schwankungen und eine durchschnittliche Lufttemperatur von 8,4°C sowie ein mittlerer Wasserüberschuss in der klimatischen Wasserbilanz bei einem geringen Defizit im Sommerhalbjahr. Im Vergleich zu ausgesprochen binnenländlichen Regionen weist das norddeutsche Flachland, als im weiteren Sinne küstennahe Region, einen erhöhten Luftaustausch auf. In diesen Gebieten ist hinsichtlich der Qualität der örtlichen Luft von einer weitestgehenden Schadstofffreiheit auszugehen.

Für das Plangebiet bestehen gemäß dem aktuell gültigen Landschaftsrahmenplan keine Vorbelastungen der Luft durch Straßen mit > 10.000 Kfz/Tag, jedoch liegt es im Innenstadtbereich und wird an drei Seiten durch Straßen begrenzt. Die südlich gelegene Landesstraße 171 (Harburger Straße) stellt eine gut ausgebaute Verbindungsstraße dar, welche Schneverdingen von westlicher Richtung hin nach Nordosten durchzieht. Aufgrund der Bebauung und den nahegelegenen Straßen sind erhöhte Luftschadstoff- und Geräuschpegel sowie ein verändertes Temperaturregime anzutreffen.

Das Klima bzw. die Luftqualität weicht durch die Bebauung und Erschließungsanlagen von ihrer natürlichen Ausprägung ab. Dennoch ist durch die freie Lage der Stadt im norddeutschen Tiefland nicht von besonders tiefgreifenden Beeinträchtigungen auszugehen.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgutes Klima / Luft für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung daher eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuweisen.

g) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von KÖHLER & PREIß (2000) zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden.

Typisch für den Naturraum des Plangebietes sowie die nähere Umgebung war ursprünglich eine Acker-, Wald- und Heidenutzung sowie auf frischen Wuchsorten Grünland oder eine Mischnutzung aus Grünland und Acker. Die sandigen Geestbereiche wurden als Viehweide genutzt, wodurch die weitläufig die Stadt Schneverdingen umschließenden Heidelandschaften entstanden sind. Die besonders trockenen, sandigen Geeststandorte des Naturraums sind heute aufgrund der Nutzungsaufgabe und Aufforstungsbemühungen teilweise mit Wald bestanden. Feuchtere und lehmigere Bereiche unterliegen heute der landwirtschaftlichen Ackernutzung.

Das Landschaftsbild des Plangebietes unterliegt als Teil der Schneverdinger Innenstadt keiner natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft. Naturraumtypische Tierpopulationen sind, abgesehen von einzelnen Kulturfolgern, nicht anzutreffen. Ebenso entsprechen die im Plangebiet vorherrschenden Gerüche und Geräusche keineswegs der naturraumtypischen Eigenart,

sondern werden sehr stark durch den allgegenwärtigen anthropogenen Einfluss geprägt. Dem Kriterium der Natürlichkeit kommt aufgrund der oben genannten Eigenschaften, sowie einer weitreichenden Absenz naturraumtypischer Vegetation im Plangebiet, lediglich eine sehr geringe Bedeutung zu.

Im Plangebiet befinden sich keine landschaftsbildrelevanten oder naturraumtypischen Ausprägungen eines Wechsels von Strukturen und Elementen. Die Vielfalt des natürlichen Standorts ist vollständig nivelliert und ein beobachtbarer Wechsel unter der Berücksichtigung des jahreszeitlichen Wechsels findet nicht statt. Es ist aufgrund deren nahezu vollständiger Absenz, keine Vielfalt bezüglich naturraum- und standorttypischer Arten vorhanden. Dementsprechend ist das Kriterium Vielfalt für das Schutzgut Landschaftsbild als nur gering zu bewerten.

Das Landschaftsbild wird, trotz seiner Lage in einer historisch gewachsenen Stadt, nicht durch naturraumtypische Eigenheiten bestimmt. Die Umgebung entspricht mit ihrer Wohnbebauung dem Landschaftsbild einer sich fortwährend entwickelnden Stadt. Das Plangebiet sticht durch seine Großflächigkeit hervor, was jedoch durch das Vorhandensein anderer großflächiger Bebauung, wie z.B. der ca. 100 m weiter östlich gelegenen Stadtwerke, relativiert wird. Außerdem sind keine erkennbaren einzelne, historische Kulturlandschaftselemente erhalten bzw. bekannt. Die Landschaftsbildeinheit Schneverdingens ist als ein Zentrum des Heidetourismus von Bedeutung, ist aber zum Großteil aufgrund ihrer modernen, städtischen Bebauung nicht als wichtiger Teil dieser großräumigen Kulturlandschaft anzusehen. Aus diesen Gründen weist das Kriterium der historischen Kontinuität bezüglich des Landschaftsbildes eine nur geringe Bedeutung auf.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund seiner städtischen Lage einer Beeinträchtigung durch störende Geräusche, Gerüche und Objekte, welche hauptsächlich von den Kraftfahrzeugverkehren sowie den Folgen der Wohnbebauung ausgehen. Zusätzlich dazu wird das Gebiet durch Straßenlaternen erhellt. Daher ist dem Plangebiet bezüglich seiner Freiheit von Beeinträchtigungen lediglich eine geringe Bedeutung zuzumessen.

⇒ Zusammenfassend ist dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung auf Basis der oben vorgestellten Kriterien eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) bezüglich des Schutzguts Landschaftsbild beizumessen.

h) Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das geplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen. Die vorhandenen Lebensraumtypen sind Bereiche stark anthropogener Ausprägung und lassen dadurch lediglich kleinste Populationen von an menschliche Tätigkeiten angepassten Organismen erwarten. Für Kulturfolger wie Haussperlinge (*Passer domesticus*), Amseln (*Turdus merula*) und Tauben (*Columba livia*) stellt das Plangebiet und seine umgebenden Gebiete möglicherweise ein attraktives Habitat dar. Die auf den Flächen des Plangebiets vertretene Vegetation wird vollständig von den Menschen bestimmt und beinhaltet mit größter Wahrscheinlichkeit keine geschützten Arten.

⇒ Im Ergebnis wird dem Plangebiet in Bezug auf das hier behandelte Schutzgut Biologische Vielfalt eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

⇒ Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Damit bleibt dieses Schutzgut in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

j) Schutzgebiete- und -objekte

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Schutzgebiete und -objekte in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

12.2.2 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 4 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Menschen	Gesamtgebiet	2
Fläche	Gesamtgebiet	1
Pflanzen und Tiere	Gesamtgebiet	1
Boden	Gesamtgebiet	1
Wasser: Grundwasser	Gesamtgebiet	1
Klima / Luft	Gesamtgebiet	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang

*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeut.
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeut.
 Regenerations- ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit)
 Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeut.
 Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung
 + Biotypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

12.2.3 Besonderer Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte für das Plangebiet, aufgrund der Unwahrscheinlichkeit des Vorkommens spezieller Tier- und / oder Pflanzenarten nicht.

Die Lebensräume des Plangebiets werden sehr stark durch menschliche Aktivitäten beeinflusst. Dadurch ist insgesamt nur eine geringe Artanzahl von Tieren und Pflanzen erwartbar. Der kontinuierlich vorhandene anthropogene Störungsdruck lässt insbesondere das Vorkommen spezialisierter und besonders geschützter Arten als unwahrscheinlich erscheinen. Das Vorhandensein von Einzelindividuen oder auch kleinen Populationen diverser Kulturfolger, wie die des Haussperlings (*Passer domesticus*), ist für das Plangebiet anzunehmen.

Die Vegetation des Plangebiets wird durch den Menschen bestimmt. Durch die Bebauung und Nutzung großer Areale des Plangebiets als Stellflächen wird die Vegetation dauerhaft an ihrer Ausbreitung gehindert. Einzelne robuste Arten, wie z.B. Breitwegerich (*Plantago major*), können kleinräumig anzutreffen sein. Das Auftreten von in besonderer Weise geschützten Pflanzenarten ist nicht anzunehmen.

Die Modernisierung des LIDL-Einkaufsmarktes sieht den Abriss und anschließenden Neubau des Marktgebäudes und eines Fahrrad-Fachmarktes vor. Die moderne Bauweise der bisher bestehenden Gebäude lässt ein Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten, aufgrund des Fehlens geeigneter Strukturen, wie beispielsweise Mauervorsprünge oder Ruderalfächen, nicht vermuten. Durch die Beseitigung und den Neubau der Gebäude lässt sich, in Folge deren Absenz, keine Beeinträchtigung besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten vermuten.

12.2.4 **Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine nicht erfolgende Realisierung des Planungsvorhabens hätte keine Beeinträchtigung oder Veränderung der am Vorhabenstandort vorhandenen Vegetation oder des Vorkommens diverser Tierarten zur Folge. Durch den Wegfall der nicht überbaubaren Bereiche entfielen unter Umständen die Möglichkeit der Entwicklung innerstädtischer Kleingrünflächen, allerdings dürfen diese nach geltendem Planungsrecht vollständig durch Nebenanlagen bebaut werden. Durch eine nicht erfolgende Planung nähme der menschliche Störungsdruck auf das Plangebiet wahrscheinlich nicht ab, da die Nutzung als Einzelhandelsstandort bestehen bliebe.

12.2.5 **Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung**

12.2.5.1 **Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen**

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optischen Reizen durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, sodass sie sich nicht im gesamten Plangebiet gleichermaßen stark auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher in Folge der baubedingten Immissionen nicht zu erwarten.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich in Folge der Überplanung des im Bebauungsplan 22 b festgelegten *Mischgebiets* einstellen, werden nicht gesehen, da die Nutzung als Einzelhandelsstandort bereits vorhanden ist. Lediglich für die Überplanung der öffentlichen Grünfläche, die im BB 22 e festgesetzt wurde, ergibt sich eine kleinflächige, zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Bauten zum Zwecke des Einzelhandels. Hier kommt es zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung des betroffenen Bereichs der *öffentlichen Grünfläche* zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Aufgrund der Umgestaltung der Verkaufsflächen eines bestehenden Lebensmitteleinzelhandels und eines Fahrradfachgeschäfts im innerstädtischen Bereich der Stadt Schneverdingen ist kaum mit einer signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu Stoßzeiten zu rechnen, da die Erweiterung lediglich in einer moderaten Weise erfolgt. Die Verkaufsfläche des LIDL-Einkaufsmarkts erhöht sich durch den Neubau von 900 m² auf etwa 1.500 m². Die gut ausgebaute Straße L 171 (Harburger Straße) sorgt auch weiterhin für einen geregelten Verkehrsfluss von und zum Plangebiet. Es ist nicht mit sich merklich ändernden Verkehrsströmen und den damit verbundenen Schall- und Schadstoffimmissionen zu rechnen. Eine im April 2020 angefertigte Schalltechnische Untersuchung (LÄRMKONTOR, 09.02.2022), siehe Anhang III, kommt zu dem Fazit, dass unter der Festschreibung von folgenden Nutzungseinschränkungen / Vorgaben (vgl. Gutachten Seite 21f) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens keine negativen schalltechnische Auswirkungen durch den Betrieb zu erwarten sind:

- Einhausung der TGA-Anlagen nach Norden und Westen oder Reduzierung der Schalleistung der Anlagen um mindestens 4 dB
- Ausstattung der Fahrgassen des Parkplatzes mit faserfreiem Pflaster oder Asphalt oder bei Ausführung einer Betonsteinpflasteroberfläche mit Fuge Einsatz lärmarter Einkaufswagen
- Keine Lkw-Anlieferungen zwischen 22 und 6 Uhr
- Öffnungszeitbeschränkung von 7 Uhr bis 21 Uhr

Abfall wird in für die angesiedelten Gewerbebetriebe üblichen Mengen und Zusammensetzungen anfallen und weiterhin durch bisher etablierte Abfallentsorgungsunternehmen abtransportiert werden.

12.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen

a) *Menschen*

Der im Plangebiet ansässige Lebensmittelhandel und das Fahrradfachgeschäft profitieren von der Planung insofern, als dass ihre Marktsituation durch die ermöglichten Modernisierungen gestärkt wird. Die Nahversorgung der lokalen Bevölkerung mit Lebensmitteln und Gebrauchsgegenständen wird durch die Umsetzung der Planung ebenso langfristig gesichert wie die Arbeitsplätze am Standort. Eine im Februar 2022 erstellte Schalltechnische Untersuchung (LÄRMKONTOR, 09.02.2022) kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahmen keine schalltechnischen Bedenken hinsichtlich der Planung des Lidl-Marktes mit Fahrradhändler in Schneverdingen bestehen:

- Einhausung der TGA-Anlagen nach Norden und Westen oder Reduzierung der Schalleistung der Anlagen um mindestens 4 dB
- Ausstattung der Fahrgassen des Parkplatzes mit faserfreiem Pflaster oder Asphalt oder bei Ausführung einer Betonsteinpflasteroberfläche mit Fuge Einsatz lärmarrer Einkaufswagen
- Keine Lkw-Anlieferungen zwischen 22 und 6 Uhr
- Öffnungszeitbeschränkung von 7 Uhr bis 21 Uhr

Negative schalltechnische Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und hier insbesondere seine Gesundheit sind damit nicht zu erwarten.

⇒ Werden Parameter wie die Bedeutung als Naherholungsstandort, die Arbeitsplatzsicherung und die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln zu Grunde gelegt, kann dem Gebiet auch nach der Realisierung des Planungsvorhabens in der Summe weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

b) *Fläche*

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Bis auf eine kleine *Grünfläche* (23 m²) des Bebauungsplans 22 e werden die Flächen des Plangebiets durch den Bebauungsplan 22 b als *Mischgebiet* determiniert. Die vorliegende Planung sieht die Nutzung der Flächen als *Sondergebiete*, speziell für den „Großflächigen Einzelhandel - Nahversorger“ und als „Großflächiger Einzelhandel - Fachmarkt“ vor. Des Weiteren sind kleinere Bereiche als *Straßenverkehrsflächen* (insg. ca. 763 m²) sowie als *öffentliche Grünfläche* (ca. 38 m²) festgesetzt.

Die vorliegende Planung sieht eine mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,9 für Stellplätze und ihre Zufahrten, unter der Voraussetzung einer wasserdurchlässigen Ausführung der Überschreitung, vor. Durch den Abriss und Neubau der Gebäude findet eine Verschiebung der Flächenanteile von Nebenanlagen zu Gunsten der Hauptgebäude statt.

Ebenso wird ein etwa 23 m² großer Bereich einer *öffentlichen Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ überplant. Die Fläche stellt lediglich einen schmalen Streifen am Ostrand des Spielplatzes dar. Ihre Umwandlung wird das Schutzgut Fläche nicht berühren, wohl aber werden durch den Wegfall der Gebäude des angrenzenden Fahrradmarkts die

außerhalb des Plangebiets liegenden Flächen des Kinderspielplatzes deutlich besser einsehbar und erreichbar sein. Im Bebauungsplan wird zudem eine nördlich der überplanten *öffentlichen Grünfläche* liegende neue *öffentliche Grünfläche* mit einer Größe von ca. 38 m² festgesetzt.

Im Südosten des Plangebiets wird ein kleiner Bereich des im Bebauungsplan 22 b festgelegten *Mischgebiets* als *Straßenverkehrsfläche* ausgewiesen, wodurch eine vollständige Versiegelung ermöglicht wird. Dieser Bereich zieht sich in einem schmalen Streifen entlang der südlichen Grenze des Plangebiets. Diese *Straßenverkehrsfläche* enthält einen zum Erhalt festgesetzten Laubbaum, wodurch die realisierbare Versiegelung auf dieser Fläche abnimmt.

Entlang der nördlichen Grenze ist ein Teil der Bargmannstraße ebenfalls als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt, welcher bereits einer hundertprozentigen Versiegelung unterliegt.

Entlang der Bargmannstraße ist eine Eingrünung des Plangebiets mit Hilfe einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* im Bebauungsplan Nr. 87 vorgesehen. Für die südöstliche Grenze des Plangebiets ist ebenfalls eine Eingrünung durch eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Beide Flächen befinden sich innerhalb des *Sonstigen Sondergebiets*. Auf den *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* sind keine Maßnahmen die zur Versiegelung des Standorts führen statthaft.

⇒ Marginale zusätzliche Versiegelungen erfolgen im Bereich einer überplanten *öffentlichen Grünfläche*. Es werden zwei Flächen zum *Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* geschaffen, auf welchen Versiegelungen nicht statthaft sind. Im Gesamtbild wird das Plangebiet jedoch nach wie vor von den versiegelten Bereichen der geplanten Sondergebiete dominiert, sodass dem Schutzgut Fläche auch weiterhin lediglich eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beigemessen werden kann.

c) **Pflanzen und Tiere**

Durch den hohen zulässigen Versiegelungsgrad ist die Wahrscheinlichkeit der Entstehung neuer, spontan aufwachsender oder hochwertigerer Biotope als äußerst gering zu betrachten. Diese befänden sich zudem in einer extrem stark anthropogen beeinflussten Umwelt. Durch die Festsetzung des Einzelbaums im Südosten zum Erhalt sowie durch die Anlage zweier *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*, wird das Entstehen von Lebensräumen für Vögel und Insekten gefördert und deren Ansiedelung forciert.

Für die Entwicklung der *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* ist eine Bepflanzung durch überwiegend nicht einheimische und nicht standortgerechte Arten (Bodendecker oder Stauden) vorgesehen. Auf diesen Flächen sind zudem einheimische, standortgerechte Arten (Hainbuchen und Linden) zu pflanzen. Die Bodendecker bzw. Stauden tragen insbesondere zu deren Blütezeit zu einer ästhetischen Eingrünung des Plangebiets bei. Die zu pflanzenden Bäume dienen ebenfalls der Eingrünung des Plangebiets und sind der Frischluftentstehung in einer dicht besiedelten Umgebung zuträglich.

Die Flächen der anzupflanzenden Bodendecker bzw. Stauden werden zukünftig dem Biotoptyp *Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten (BZN)* zugeordnet. Innerhalb diesen Biotoptyps werden Linden (*Tilia*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*) gepflanzt, welche dem Biotoptyp *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)* entsprechen. Auf der im Norden des Plangebiets befindlichen *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (Ziffer II) werden gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 87 acht Linden (*Tilia cordata* und / oder *Tilia platyphyllos*) gepflanzt und dauerhaft erhalten. Ähnlich dazu werden auf der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (Ziffer I) im Südosten des Plangebiets drei Bäume der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*) gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Für die Stellplatzbegrünung ist die Pflanzungen von zehn Bäumen festgesetzt. Die Pflanzliste umfasst neben Feldahorn (*Acer campestre*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*) auch Arten welche im Landschaftsraum des Norddeutschen Tieflands als nicht einheimische standortfremde Neophyten (*Fraxinus ornus*, *Platanus x hispanica*) zu betrachten sind. Zudem werden sich die Bäume in einer durch den Siedlungsbereich stark versiegelten Umgebung befinden und andauernden Störungen durch den Geschäftsbetrieb unterworfen sein. Die Bäume werden daher nicht als eigenständiges Biotop klassifiziert sondern den Biotoptyp *Neuzeitliche Innenstadt (OIN)* zugeordnet. Weder die zu pflanzenden Bäume im Bereich der Stellplatzflächen noch die im Norden und Südosten des Plangebiets befindlichen *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* riefen demnach eine Verbesserung der ökologischen Situation (Wertstufenerhöhung gemäß dem Breuer-Modell (2006)) hervor.

Der Biotoptyp „*Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ)*“ wird von der vorliegenden Planung vollständig überplant. Auch hier handelt es sich um einen stark anthropogen beeinflussten Lebensraum, der nur eine eingeschränkte Habitatfunktion aufweist und zudem mit 23 m² extrem kleinflächig ist.

Im Westen des Plangebiets wird durch den Bebauungsplan Nr. 87 eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich wird der Biotoptyp einer *Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)* entstehen. Dieser besitzt wie das vorher dort befindliche Siedlungsbiotop eine lediglich geringe Bedeutung (Wertstufe I).

Das komplette Plangebiet wird sich nach der Durchführung der Baumaßnahmen weiterhin als für wildlebende Arten kaum erschließbarer Lebensraum darstellen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Plangebiet auch weiterhin lediglich eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu.

d) Boden

Der Boden des Plangebiets wurde als Folge der Aufstellung des Bebauungsplans 22 b bereits nachhaltig geschädigt. Das Planverfahren sieht in den Bereichen „*Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgung*“ und „*Fachmarkt*“ eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,8 zusätzlich einer Überschreitung durch wasserdurchlässige Versiegelungen bis zu einer GRZ von 0,9 und damit eine potentiell stärker ausfallende Versiegelung der Böden vor. Allerdings dürfte nach geltendem Planungsrecht die GRZ durch Nebenanlagen uneingeschränkt überschritten werden, so dass theoretisch 100 % des *Mischgebiets* als versiegelbar anzusehen sind. Damit erfolgt planungsrechtlich eine Reduktion des insgesamt möglichen Versiegelungsgrads um 10 % bzw. 793 m².

Der westlich angrenzende Kinderspielplatz unterliegt einer starken Nutzungsintensität, wobei durch die Anlage von Spielmöglichkeiten und deren Benutzung Verdichtungen entstehen. Die Nutzungsart bedingt einen potentiell erhöhten Eintrag von Müll und Abfall in die oberen Bodenhorizonte. Einige Spielbereiche beinhalten künstlich angelegte Sandkuhlen, wodurch der Boden in nachhaltiger Weise gestört wird. Da diese Flächen außerdem im Kernbereich der Stadt Schneverdingen liegen, ist mit einer bereits langfristig bestehenden Abkopplung der Böden von einer natürlichen Entwicklung auszugehen. Bezogen auf die Inanspruchnahme der Spielplatzfläche ist unter Berücksichtigung eines Versiegelungs-/Nutzungsgrades von 20 % (= 4,6 m²) und einer intensiven Nutzung der verbleibenden 18,4 m² lediglich von einer ausgesprochen kleinflächigen Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden auszugehen, die keine erhebliche Beeinträchtigung (= Eingriff) im Sinne des Gesetzes darstellt.

Dem Schutzgut Boden ist nach der Realisierung des Planungsvorhabens nach wie vor eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen.

e) Wasser

Da die Versiegelung fast vollständig unverändert bleibt, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Grundwasser.

⇒ Dem Plangebiet kommt nach der Realisierung der Planvorhaben auch weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) bezüglich des Schutzguts Wasser zu.

f) Klima / Luft

Durch die Bauleitplanungen werden keine relevanten klimatischen oder atmosphärischen Veränderungen verursacht. Ein möglicherweise leicht gesteigertes Verkehrsaufkommen durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lebensmittelhandels ist, ebenso wie durch die Neubauten verursachten Änderungen der Windströmungen und Wärmeabstrahlungen, tolerierbar. Die erfolgende Dachbegrünung der Gebäude ist der Frischluftentstehung zuträglich und mildert starke Temperaturschwankungen ab.

⇒ Dem Geltungsbereich der vorliegenden Planung kann auch zukünftig eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugestanden werden.

g) Landschaftsbild

Durch die im Bebauungsplan Nr. 87 festgesetzte Dachbegrünung verändert sich das Erscheinungsbild des Plangebiets in positiver Weise. Einzelne Tierarten, wie beispielsweise einige Tagfalterarten, können die begrünten Dächer als Habitat nutzen. Die Dächer des Plangebiets erscheinen durch ihre Begrünung naturnäher. Beispielsweise kann ein jahreszeitlicher Wechsel auf den begrünten Dächern beobachtet werden. Die *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* führen, insbesondere während ihrer Blütezeiten, zu einem positiven Erscheinungsbild des Landschaftsbildausschnitts.

Den Kriterien Natürlichkeit und Vielfalt kommt jedoch ebenso wie der historischen Kontinuität und der Freiheit von Beeinträchtigungen aufgrund der Weiternutzung als Einzelhandelsstandort nur eine geringe Bedeutung zu.

⇒ Dem Schutzgut Landschaftsbild ist durch die Berücksichtigung der Kriterien für dessen Bewertung lediglich eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beizumessen.

h) Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt wird sich durch die Realisierung der vorliegenden Planung nicht verändern. Sie bleibt stark anthropogen geprägt und bietet lediglich sehr gut an den Siedlungsraum des Menschen angepassten Tier- und Pflanzenarten Entwicklungsbereiche.

⇒ Dem Schutzgut der „Biologischen Vielfalt“ kommt auch zukünftig nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

i) Schutzgebiete und -objekte sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Da Schutzgebiete und -objekte sowie bedeutsame Wechselwirkungen weder im Plangebiet, noch in der näheren Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen. Somit bleiben diese Schutzgüter weiterhin ohne Belang.

12.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 5: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Menschen	Gesamtgebiet	2	2
Fläche	Gesamtgebiet	1	1
Pflanzen und Tiere	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ)	I	I
	Verbleibender Geltungsbereich zukünftig: <i>Neuzeitliche Innenstadt (OIN)</i>	I	I
	Verbleibender Geltungsbereich zukünftig: <i>Einzelbaum des Siedlungsbereichs (HEB)</i>	I	E
	Verbleibender Geltungsbereich zukünftig: <i>Zum Erhalt festgesetzter Einzelbaum des Siedlungsbereichs</i>	I	E
Boden	Gesamtgebiet	1	1
Wasser: Grundwasser	Gesamtgebiet	1	1
Klima / Luft	Gesamtgebiet	2	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1	1
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

* Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg.
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.
 Regenerations- ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit)
 Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.
 Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung
 + Biotypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

E: Für diesen Biotyp ist keine Wertstufe zu vergeben, stattdessen ist bei dessen Beseitigung artgleicher Ersatz in direkter Umgebung zu schaffen.

12.2.6 Eingriffsbilanz

Im vorliegenden Fall ist bei der Betrachtung der planbedingten Eingriffe zu beachten, dass im Bebauungsplan Nr. 87 im Sondergebiet eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen über die so genannte „Kapazitätsgrenze“ von 0,8 hinaus bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt ist.

Außerdem wird ein kleiner Bereich eines Kinderspielplatzes von der vorliegenden Planung auf einer Fläche von ca. 23 m² überplant. Die außerhalb des Plangebiets verbleibenden Bereiche dieser „*Sonstigen Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ)*“ werden von der Planung nicht berührt. Bezogen auf die Inanspruchnahme der Spielplatzfläche ist unter Berücksichtigung eines Versiegelungs-/Nutzungsgrades von 20 % (= 4,6 m²) und einer intensiven Nutzung der verbleibenden 18,4 m² lediglich von einer Betroffenheit des Schutzgutes Boden auszugehen. Ungeachtet der Tatsache, dass eine derart kleine Fläche keine erhebliche Beeinträchtigung (= Eingriff) im Sinne des Gesetzes darstellt, würde sich für Böden einer *allgemeinen Bedeutung* ein Kompensationsbedarf von 9,2 m² errechnen.

Damit sind für die vorliegende Planung keine Eingriffe zu konstatieren.

12.2.6.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Von der Stadt ist weiterhin abwägend⁹ darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan „abzusichern“. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

⁹ In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer "...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 2006).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden „Wertverlust“ zu ermitteln.

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigtbar im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG sind Schutzgüter ab einer „allgemeinen Bedeutung“ (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter Landschaftsbild und Biologische Vielfalt ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v.a. Schutzgut Wasser und Schutzgut Klima / Luft).
- Biotoptypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biotoptypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).
- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit „besonderer Bedeutung“ und 1:0,5 bei den „übrigen Böden“, unabhängig von dem Grad der Versiegelung.
- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden sind einzeln auszugleichen. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. Besonders Geschütztes Biotop, Naturschutzgebiet, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.
- In Bezug auf (Einzel-)Bäume sieht das Modell von BREUER den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

12.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 14 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf ein Maß von bis zu 9,5 m Gebäudehöhe plus 1,5 m zusätzliche Höhe für untergeordnete Gebäudeteile. Damit sollen Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude möglichst vermieden werden.
- Um die durch die Bebauung hervorgerufenen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu verringern, werden entlang der Bargmannstraße Linden (*Tilia*) und entlang der Neuen Straße Hainbuchen (*Carpinus betulus*) auf zwei Flächen zum *Anpflanzen von*

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Einzelbäume gepflanzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust an gleicher Stelle zu ersetzen. Diese Bäume sind an Standorten unmittelbar entlang der umgebenden Straßen zu pflanzen und dienen dadurch der Gestaltung des öffentlichen Raums.

- Im Südosten des Plangebiets wird ein Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt. Dieser ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in unmittelbarer Umgebung durch eine artgleiche Neupflanzung zu ersetzen.
- Zurzeit ist eine komplette Versiegelung der Flächen des *Mischgebiets* inklusive Nebenanlagen planungsrechtlich zulässig. Die Umsetzung des Bebauungsplans 87 beinhaltet trotz der hohen GRZ von 0,9 effektiv eine Minderung des möglichen Versiegelungsgrads um 10 % bzw. um 793 m²
- Anlage einer *öffentlichen Grünfläche*, mit der Folge eines verringerten Versiegelungsgrads des betroffenen Bereichs
- Entsiegelung potentiell versiegelter Flächen durch die Entwicklung zweier Flächen zum *Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*, zudem erfolgt dadurch eine teilweise Eingrünung des Plangebiets.
- Bauordnungsrechtlich wird eine Dachbegrünung der im SO1 bzw. SO2 zu errichtenden Hauptgebäude festgesetzt. Die extensive Dachbegrünung darf zu Gunsten der Nutzung von Solarenergie um bis zu 50 % reduziert werden.

12.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind aufgrund des aktuell gültigen Bebauungsplans 22 b die Schutzgüter Fläche und Boden in kompensationserheblicher Weise von der anstehenden Bauleitplanung betroffen.

Schutzgut Fläche

Dieses Schutzgut ist durch die Inanspruchnahme von 23 m² einer *öffentlichen Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ betroffen. Im Gegensatz dazu wird die mögliche Versiegelung im Sondergebiet um 10 % reduziert, was einer Fläche von 793 m² entspricht. Zusätzlich finden Entsiegelungen in den Bereichen der anzulegenden *öffentlichen Grünfläche* und den *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* statt.

Die zu schaffende *öffentliche Grünfläche* besitzt eine Größe von 38 m². Unter der Annahme einer zukünftigen Versiegelung dieser Fläche von 20 % wird eine Fläche von ca. 30 m² entsiegelt.

Die Gesamtgröße beider zu entwickelnden *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* beträgt ca. 342 m². Auf diesen Flächen sind Versiegelungen jeglicher Art nicht gestattet. Demnach ist von einer vollständigen Entsiegelung in diesem Bereich auszugehen.

Insgesamt ist somit von einer Entsiegelung der Fläche von 793 m² + 30 m² + 342 m² = **1.165 m²** auszugehen.

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Überplanung eines kleinen Bereichs des an der westlichen Grenze gelegenen Kinderspielplatzes betroffen. Dieser Bereich besitzt eine Fläche von etwa 23 m². Aufgrund der geringen Wertigkeit des Bodens ist ein Kompensationsverhältnis von 1:0,5 anzusetzen. Der Versiegelungsgrad des Spielplatzes wird mit 20 % (4,6 m²) angenommen. Daraus ergibt sich folgende Rechnung:

$$23 \text{ m}^2 - 4,6 \text{ m}^2 = 18,4 \text{ m}^2$$

$$18,4 \text{ m}^2 \times 0,5 = 9,2 \text{ m}^2$$

Für das Schutzgut Boden entsteht somit ein theoretischer Kompensationsflächenbedarf von ca. **9 m²**.

Durch die Reduzierung der GRZ auf 0,9 im Bebauungsplan Nr. 87 und der durch die Anlage der öffentlichen Grünfläche und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bedingten Entsiegelungen, ergibt sich eine Minderung der möglichen Versiegelung um ca. **1.156 m²** (= 1.165 m² - 9 m²). Dadurch kann der Eingriff in das Schutzgut Boden als vollständig ausgeglichen gelten.

Ergebnis

Für die vorliegende Planung besteht kein zusätzlicher Bedarf an Kompensationsfläche. Dies wird durch das Verhältnis der kompensationspflichtigen Fläche zu der Minderung der möglichen Versiegelung begründet. Während die theoretische kompensationserheblich beeinträchtigte Fläche lediglich 9,2 m² aufweist, verringert sich der mögliche Versiegelungsgrad von vormals 100 % auf 90 %, was einer von Versiegelung freizuhaltender Fläche von 793 m² entspricht. Zusätzlich werden Flächen im Bereich der *öffentlichen Grünfläche* und den *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* entsiegelt (insg. ca. 30 m² + 342 m² = 372 m²). Die 9,2 m² große kompensationserheblich beeinträchtigte Fläche gilt damit als ausgeglichen.

12.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Unabhängig davon wird ein Baum im Südosten des Plangebiets im Bebauungsplan aus ortsgestalterischen Gründen zum Erhalt festgesetzt.

12.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben, als auch andere Vorhabenstandorte, in Frage.

Durch den Verzicht auf die Planung entfielen die Möglichkeit der Modernisierung eines tradierten Einzelhandelsstandorts. Davon ausgehend, dass die Neubauten entsprechend moderner Bauweisen energiesparend gestaltet werden, ist von einem Verlust des Potentials der Energieeinsparung, infolge einer Nichtumsetzung der Planung, auszugehen.

Der Wegfall der Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen würde die Marktsituation des ansässigen Lebensmitteleinzelhändlers gegenüber Mitbewerbern schwächen. Dadurch könnte sich im Extremfall eine Negativspirale in Gang setzen, welche Arbeitsplätze gefährden und die Versorgungssicherheit einschränken würde. Ebenfalls wäre eine Verlegung des Vorhabenstandorts denkbar, wodurch andere Flächen benötigt werden würden. In diesem Fall bestünde die Gefahr der Beeinträchtigung von Schutzgütern am neuen Standort. Der Standort des Hochbaus auf dem Grundstück wurde so gewählt, dass er bezogen auf die Stellplatznutzung abschirmend gegenüber der nördlichen Wohnbebauung wirkt.

Das Fahrradgeschäft bliebe an seinem bisherigen Standort bestehen und müsste auf eine verkaufsstrategisch günstigere Lage direkt an der vielbefahrenen Harburger Straße verzichten.

Die Festsetzung eines Einzelbaums zum Erhalt und eine damit einhergehende Verbesserung der Gestaltung des öffentlichen Raums an der südöstlichen Grenze, fielen durch den Verzicht auf die Planung ebenfalls weg. Die im Norden und Südosten des Plangebiets vorgesehenen Neugestaltung der Eingrünungen durch zwei *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* fände nicht statt. Ebenso würde auf den Dächern der Gebäude keine Anpflanzungen stattfinden.

Eine nicht erfolgende Umsetzung der Planung lässt auf mittelfristige Sicht keine positiven Aspekte bezüglich einer naturnahen Entwicklung erwarten. Eine (semi-)natürliche Entwicklung des Plangebiets durch eine eventuell erfolgende Nutzungsaufgabe ist aufgrund dessen innerstädtischer Lage als extrem unwahrscheinlich einzustufen. Ein Leerstand bzw. allenfalls eine Nachnutzung des Plangebiets zu Gewerbezwecke wäre als wahrscheinlichste Option vorstellbar.

12.2.8 **Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen (§ 1 Abs.6 Nr.7 j) BauGB)**

Das Plangebiet wird als Sondergebiet ausgewiesen und mit einem Einkaufsmarkt und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen sowie mit einem Fachgeschäft bebaut. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Bauten somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird. Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen.

Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich in mehr als 5 km Abstand entlang des Flusses Böhme (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2019). Das Plangebiet befindet sich zudem in einer Höhe von ca. 90 m ü.NHN (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2019). Daher kann ein erhöhtes Hochwasserrisiko für das Plangebiet nahezu ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Gebäude gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, sodass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Gewerbe- oder Industriebetriebe, die mit explosionsgefährdeten Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ansässig. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet daher als gering eingestuft. Sollte es in der Zukunft dennoch zu einem Brand im Plangebiet oder den angrenzenden Siedlungsgebieten kommen, so kann ein Übergreifen auf Waldbestände aufgrund eines Abstandes von etwa 700 m zum nächsten größeren Gehölzbestand so gut wie ausgeschlossen werden. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Klima / Luft sowie Pflanzen und Tiere kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere. Es kann jedoch im schlimmsten Fall bei Bränden auch zu Todesfällen von Menschen und Tieren kommen. Bedenkenswert ist jedoch, dass die genannten Gefahren durchaus zum allgemeinen Lebensrisiko gezählt werden können.

Im Plangebiet werden keine Abfälle anfallen, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die erzeugten Verkehre.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1961-1990) unklar (Norddeutsches Klimabüro, 2019). Wie oben bereits dargestellt, weist das Plangebiet ein sehr geringes Überschwemmungsrisiko auf. Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

12.3 **Zusätzliche Angaben**

12.3.1 **Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren**

Die Beschreibung der Schutzgüter Fläche sowie Tiere und Pflanzen erfolgte auf der Basis der aktuell gültigen Bebauungspläne 22b aus dem Jahr 1984 und 22e aus dem Jahr 1997. Es wird von der korrekten Umsetzung dieser Bebauungspläne ausgegangen.

Da die biotopische Zusammensetzung des Plangebiets durch die gültigen Bebauungspläne determiniert wird, fand keine erneute Biotoptypkartierung statt.

Vorhandene Biotoptypen wurden entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2016) klassifiziert.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (Englert, Kaiser, & Hansa-Luftbild-GmbH, 2013) sowie den Kartenservern des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2019) und die Umweltkarten Niedersachsens (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2019) zurückgegriffen. Vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage, dem Vorhandensein von ausschließlich stark anthropogen beeinflussten Flächen sowie der aktuell geltenden Bebauungspläne, wird davon ausgegangen, dass die Situation von Natur und Landschaft hinreichend genau dargestellt und bewertet werden kann. Zudem wurde zur Klärung der Schallimmissionssituation eine Schalltechnische Untersuchung (LÄRMKONTOR, 09.02.2022) angefertigt, welche im Anhang III zu finden ist.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 2006).

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

12.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Plan-Umsetzung betreffend der erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Stadt. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Beginn der Erschließungs-/Hochbaumaßnahme durch die Stadt eine Begehung, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus.

Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung auf § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

12.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der Neubau eines LIDL-Markts und eines Fahrrad-Fachgeschäfts im Zentrum der Stadt Schneverdingen vorbereitet werden. Ziel der Baumaßnahmen ist die Modernisierung der Gebäude, eine Erweiterung der Verkaufsfläche des LIDL-Markts und die Verlegung des Fahrrad-Fachgeschäfts an eine strategisch günstigere Position innerhalb des Plangebiets.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets, gemäß dem aktuell gültigen Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat. Aus diesem Grund wird die Bedeutung der für das Plangebiet betrachteten Schutzgüter (insb. Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr.7) durch die vorliegende Planung nicht gemindert. Infolge der Planung entsteht ein „theoretischer Kompensationsflächenbedarf“ von insgesamt 9,2 m², welcher jedoch durch die Verringerung der möglichen Versiegelung von 100 % auf 90 % gedeckt wird. Die gesamte mögliche Versiegelung des Gebiets sinkt somit ab. Die ökologische Situation des Plangebiets wird durch die Festsetzung zweier *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*, eines im Südosten befindlichen zum Erhalt festgesetzten *Einzelbaums (HEB)* und einer Dachbegrünung der Gebäude leicht verbessert. Es sind weder interne noch externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Auf Basis des bisher gültigen Bebauungsplanes sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich, da die vorliegende Bauleitplanung keine Beeinträchtigungen der Umwelt des Plangebiets nach sich zieht.

12.5

Quellenverzeichnis

- BauGB. (4. Mai 2017). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.
- Englert, U., Kaiser, T., & Hansa-Luftbild-GmbH. (2013). *Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis*. (Der Landrat, Hrsg.)
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2019). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am 13. 12. 2019 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>
- Lärmkontor GmbH (Hamburg, 09.02.2022). Schalltechnische Untersuchung zum Lidl-Markt und einem Fahrradhändler in Schneverdingen
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. (2019). *Umweltkarten Niedersachsen*. Hannover. Abgerufen am 17. 12. 2019 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?lang=de&topic=Basisdaten&bgLayer=TopographieGrau>
- Norddeutsches Klimabüro. (2019). *Norddeutscher Klimaatlas*. (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 18. 12. 2019 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>
- von Drachenfels, O. (Juli 2016). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.) *Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4*, S. 326.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Stadt Schneverdingen ausgearbeitet:

Bremen, den 25.01.2022

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Schneverdingen, den

.....
(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Schneverdingen, den

.....
(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Anhang I: Die Harburger Straße 11 in Schneverdingen als Standort für einen Lebensmitteldiscounter, Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Neubau- und Erweiterungsvorhabens, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, April 2016 / Juni 2017

Anhang II: Raumordnerische Beurteilung des Landkreises Heidekreis, Schreiben vom 14.05.20198

Anhang III: Schalltechnische Untersuchung zum Lidl-Markt und einem Fahrradhändler in Schneverdingen (Lärmkontor GmbH, Hamburg, 09.02.2022)