

**- VORENTWURF -**



# **BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 56**

**„AM MARKT“**

**- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -**

**FLECKEN LAUENAU**



**LANDKREIS SCHAUMBURG**



Stand: 18.02.2021  
Fassung: Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden  
(§§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB))



PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.  
ASKAN LAUTERBACH  
STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. UMWELT  
ULRIKE SEYDEL-BERGMANN

M. SC. UMWELTPLANUNG  
FREIA KENTSCHKE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH  
ZIESENISSTRASSE 1  
31785 HAMELN

TEL.: 05151 / 60 98 57 0  
FAX.: 05151 / 6098 57 4

# TEIL I: BEGRÜNDUNG

## INHALTSVERZEICHNIS

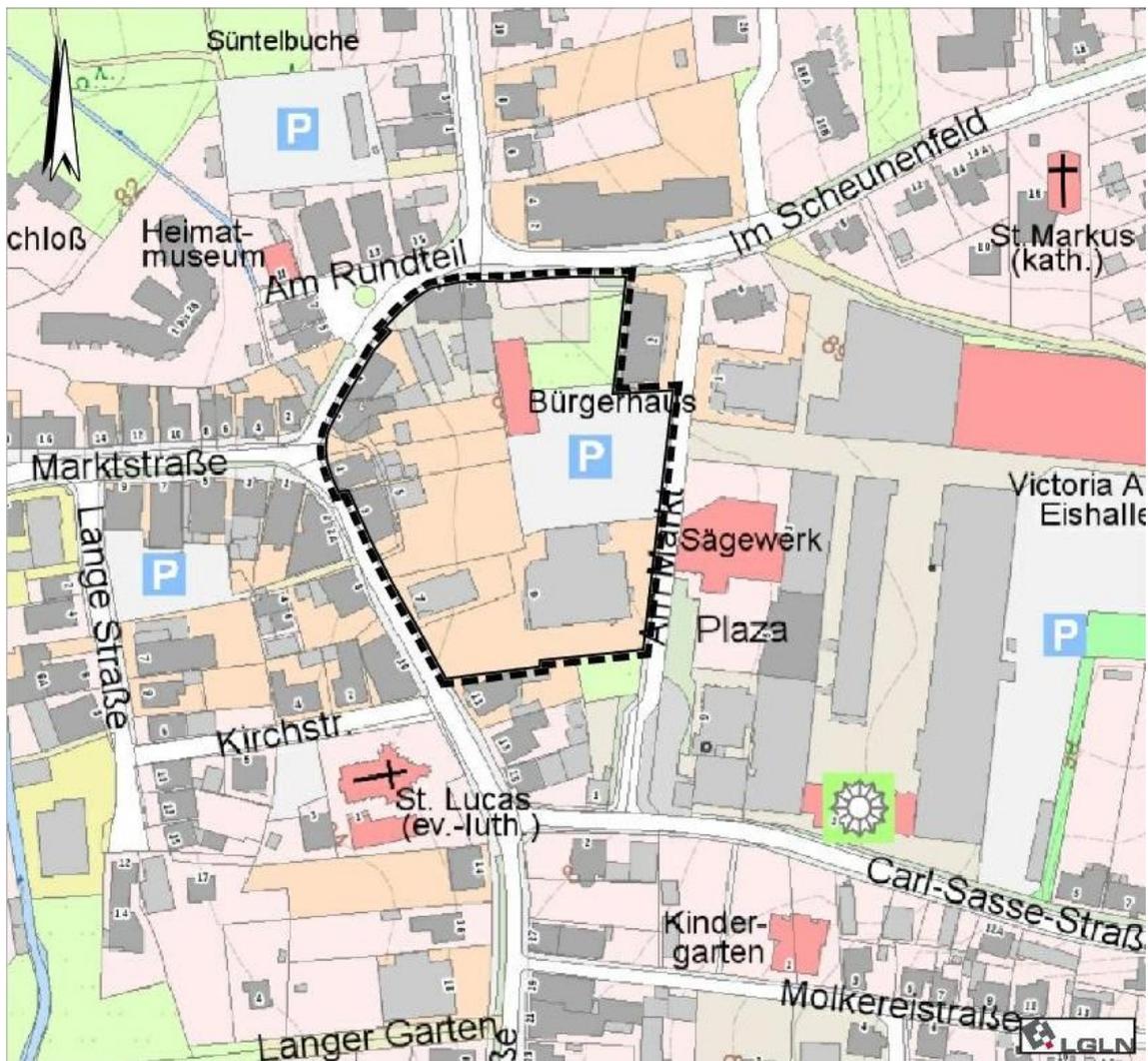
	Seite
<b>1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>4</b>
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes .....	4
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse.....	5
1.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung .....	5
1.4 Flächennutzungsplan .....	6
1.5 Einzelhandelskonzept für den Flecken Lauenau .....	9
1.6 Verträglichkeitsanalyse .....	10
<b>1.7 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT/ STADTUMBAUMABNAHMEN .....</b>	<b>13</b>
<b>2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>15</b>
<b>3. PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>15</b>
3.1 Nutzungsstruktur .....	15
3.2 Verkehrserschließung .....	16
3.3 Natur und Landschaft.....	17
<b>4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>19</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	19
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	20
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	20
4.4 Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft.....	21
4.5 Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten.....	22
4.6 Örtliche Bauvorschriften .....	22
<b>5. VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>23</b>
<b>6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES .....</b>	<b>24</b>
<b>7. NACHBARSCHUTZ, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>24</b>
7.1 Nachbarschutz .....	24
7.2 Altlasten .....	24
7.3 Denkmalschutz.....	24
<b>8. STÄDTEBAULICHE WERTE .....</b>	<b>25</b>
<b>9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>25</b>
9.1 Bodenordnende Maßnahmen.....	25
9.2 Kosten, Finanzierung .....	25
<b>10. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG .....</b>	<b>25</b>

# 1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

## 1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich von Lauenau, und zwar zwischen der „Coppenbrügger Landstraße“ und der Straße „Am Markt“.

Die genaue Lage und die Abgrenzung gehen aus dem folgenden Übersichtsplan und der Planzeichnung hervor.



Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 38/2, 39/2, 42/8, 42/12, 43/2, 44/4, 44/5, 44/7, 45/5, 45/6, 46, 47/4, 47/6, 47/7, 52/3, 52/5, 52/6, 53/2, 132/14 und 139/18 sowie teilweise das Flurstück 257/7 der Flur 2, Gemarkung Lauenau.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha.

## 1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die baulichen Anlagen des bestehenden EDEKA-Marktes (Marktgebäude und Stellplatzfläche), das Bürgerhaus, einen großen Parkplatz sowie im Norden eine geschotterte Stellplatzfläche und zwei Boule-Flächen. Weiterhin werden im Westen die Bestandsbebauung sowie brachliegende Wohn- und Gartenflächen mit einbezogen.

Im Osten grenzt ein Gewerbepark an. Es handelt sich dabei überwiegend um die Flächen der ehemaligen Casala – Möbelwerke. Die jetzige Nutzungsvielfalt ist hoch. Das Gelände umfasst neben einem Veranstaltungszentrum, u.a. div. Restaurants, ein Eiscafe und verschiedene Vereine (z.B. Leistungszentrum für Bogenschützen). Im Süden und Nordwesten schließt alte Bestandsbebauung an, die teils gewerblich genutzt wird und teilweise leer steht. Im Nordosten grenzt ein Gebäude an das Plangebiet an, das im Erdgeschoss Dienstleistungsgeschäfte (u.a. Friseur, Reisebüro) und im 1.OG Wohnungen umfasst.

Das Plangebiet liegt im Nordosten bei ca. 88 m ü NN und fällt nach Westen hin ab auf ca. 85 m ü NN.

## 1.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

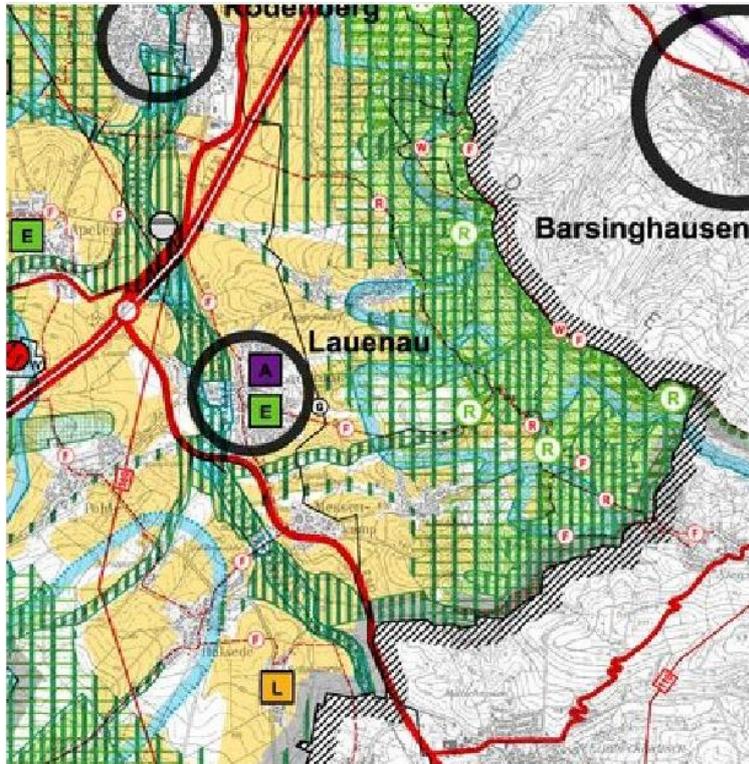
Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** Niedersachsen, 2012 mit Änderungen 2017 bildet das rahmensetzende, integrierte Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes Niedersachsen und stellt so die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar. Im LROP 2017 sind Ziele und Grundsätze formuliert, die bei der Entwicklung der Freiraumnutzungen zu berücksichtigen bzw. einzuhalten sind.

Die Ziele der Landesraumordnung bilden die Grundlage zur Entwicklung des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)**. Das RROP für den Landkreis Schaumburg, 2003 stellt ein gesamtträumliches Leitbild für den Landkreis dar.

Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich von Lauenau. Lauenau ist im RROP als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Durch Lauenau führt ein regional bedeutsamer Fahrradweg von Süden nach Norden.

## Zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Schaumburg, 2003 (Ausschnitt, o.M.)



Die Ziele der Landes- und Regionalen Raumordnung werden in ihren wesentlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lauenau Ortsmitte“ der Samtgemeinde Rodenberg abgehandelt und erörtert. Diese Änderung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

### 1.4 Flächennutzungsplan

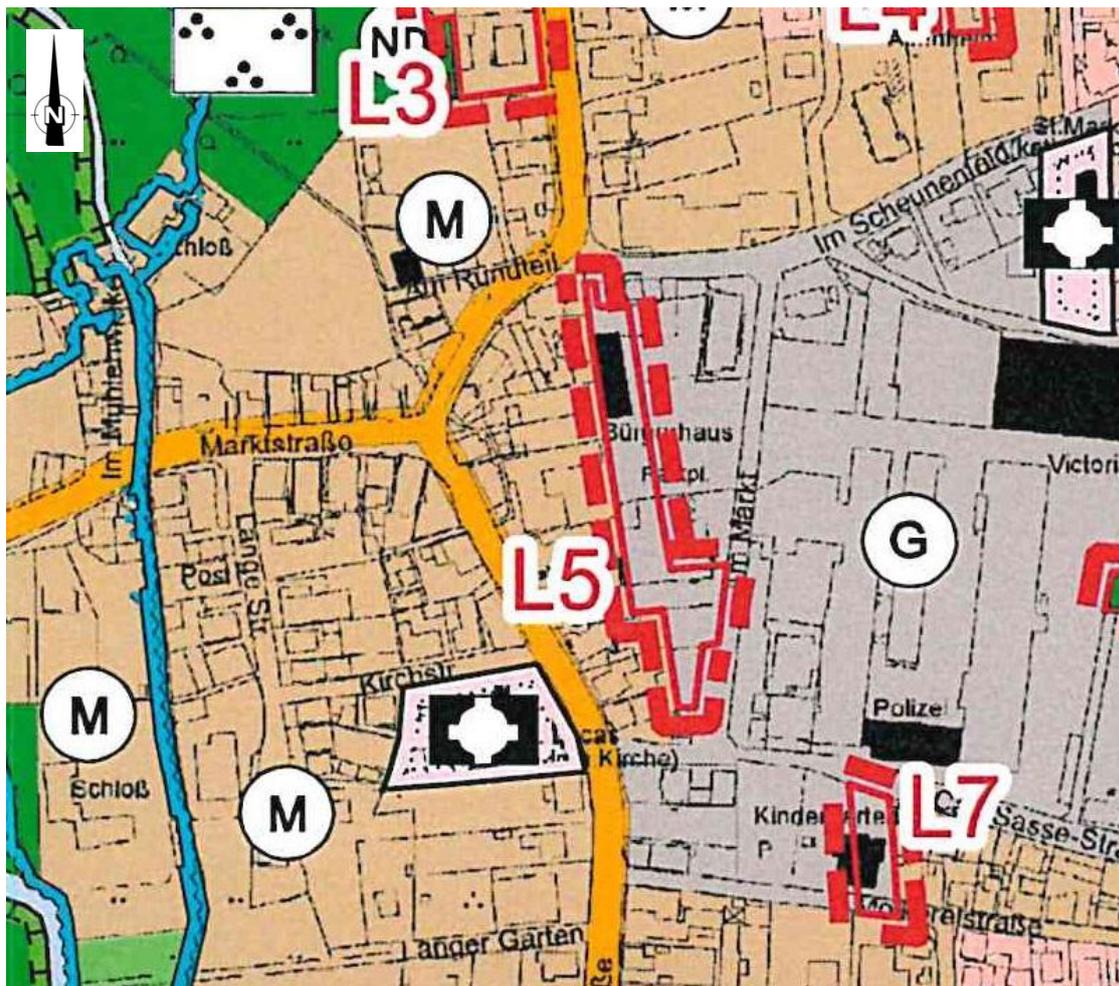
Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt innerhalb des Plangebietes gemischte und gewerbliche Bauflächen dar.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um diesem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für das geplante Sondergebiet entsprechend der vorgesehenen Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt in eine Sondergebietsfläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (L-EH) geändert.

Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg berücksichtigt die Ziele der Landesplanung und regionalen Raumordnung. Sie wird im zeitlichen Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführt.

Für das geplante Urbane Gebiet ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieser Bereich kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden (gemischte Bauflächen).

### Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (o. Maßstab)



## Zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplanes 53. Änderung „Lauenau Ortsmitte“



## 1.5 Einzelhandelskonzept für den Flecken Lauenau

Das Einzelhandelskonzept (Stadt + Handel: "Einzelhandelskonzept für den Flecken Lauenau", Entwurfsfassung, Dortmund, 17. Dezember 2018) wurde erarbeitet, um als politisch gestützter Fachbeitrag (im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes) eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die künftige Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre zu bilden.

Im Rahmen des Konzeptes wurde unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung die Bedeutung des Einzelhandels herausgearbeitet. Zu den Zukunftsaufgaben von Lauenau zählen gemäß Konzept *„die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes [...] insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen und gesellschaftlichen Veränderungen [...]. Gleichzeitig gilt es, das gewachsene Ortszentrum und das neu entwickelte Gelände am Gewerbepark in seiner Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte des Fleckens zu sichern.“* (S. 3)

Ein Schwerpunkt des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes ist die *„Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelssituation in Lauenau, inkl. Ermittlung von warengrupenspezifischen Umsätzen sowie einer dezidierten Stärken-Schwäche-Analyse des Einzelhandelsstandortes Lauenau unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgungsstrukturen“*.

Aufgrund von insgesamt 22 Einzelhandelsbetrieben sowie 43 zentrenergänzender Funktionen lässt sich der Ortskern Lauenau als strukturprägender Standortbereich beschreiben. Des Weiteren stellt sich die quantitative Nahversorgungssituation als überdurchschnittlich gut dar.

*„Die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a., Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Biosupermarkt) ebenfalls als sehr ausgewogen zu bewerten. Die qualitative Nahversorgungssituation bietet minimales Optimierungspotenzial hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe. Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in Lauenau kein wesentliches Optimierungspotenzial zu erkennen.“* (S. 39)

Als übergeordnete Entwicklungszielstellung für Lauenau wird u.a. die *„Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Lauenau entsprechend seiner funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auszuüben“* (S. 48) aufgeführt.

Der Ortskern Lauenau übernimmt die gesamtstädtische Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf und wird daher als *„zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Lauenau“* ausgewiesen. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst u.a. auch das komp-



lette Plangebiet dieses Bebauungsplanes. Für den EDEKA-Markt empfiehlt das Einzelhandelskonzept die Sicherung und Erweiterung sowie eine gestalterisch hochwertige Einbindung in die bestehenden Strukturen.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelvollsortimenters EDEKA von rd.800 m<sup>2</sup> auf 1.600 m<sup>2</sup> untersucht.

*„Insgesamt weist das Vorhaben einen positiven Beitrag für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches sowie für die Nahversorgungsfunktion auf. Zudem kann das Vorhaben helfen, den Zusammenhang zwischen historischem Ortskern und erweitertem Kern zu stärken und die Qualität des Angebotes zu erhöhen. Aufgrund der bereits vorhandenen hohen quantitativen Ausstattung ist jedoch eine abschließende Prüfung in Form einer Verträglichkeitsanalyse empfehlenswert.“*

## 1.6 Verträglichkeitsanalyse

Für das geplante Vorhaben ist eine „Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines Edeka Marktes in Lauenau, Coppenbrügger Landstraße 9 gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO“ erstellt worden (Stadt + Handel, Entwurfssfassung, Dortmund, 22. Oktober 2020).

Die oben genannte Analyse kann im Fachbereich Bau der Samtgemeinde Rodenberg eingesehen werden und nimmt außerdem an dem Bauleitplanverfahren teil. Insofern werden hier lediglich die ausschlaggebenden Passagen wiedergegeben.

### **Stadt + Handel:**

#### **„Ausgangssituation und Zielsetzung**

*Die EKZ Lauenau GmbH & Co. KG plant die Erweiterung des EDEKA Lebensmittelmarktes an der Coppenbrügger Landstraße 9 in Lauenau. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für den Flecken Lauenau 20191 erfolgte bereits ein Konformitätscheck hinsichtlich der geplanten EDEKA Erweiterung. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass eine Erweiterung des Planvorhabens auf 1.600 m<sup>2</sup> den Intentionen des EHK Lauenau 2019 entspricht.*

*Aktuell ist eine Erweiterung des EDEKA von 800 m<sup>2</sup> auf 1.934 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (+ 1.134 m<sup>2</sup>) geplant. Am Vorhabenstandort besteht zudem aktuell eine Bäckerei mit 30 m<sup>2</sup> GVKF, welche im Zuge des Planvorhabens auf 50 m<sup>2</sup> GVKF (zzgl. rd. 100 m<sup>2</sup> Café-Bereich) erweitert werden soll. In der ersten Bauphase bleibt der bestehende EDEKA Markt erhalten und wird weiter genutzt. Bei laufendem Betrieb soll zuerst der Ersatzbau errichtet werden. Nach Fertigstellung und dem Einzug in das neue Gebäude soll der Altbau rückgebaut werden, wodurch demnach keine lebensmittelbezogene Nachnutzung der Bestandsimmobilie zu erwarten ist. Der Bestandsbetrieb sowie das Planvorhaben befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Lauenau (vgl. EHK Lauenau 2019).*

---

Bebauungsplan Nr. 56 „Am Markt“, Flecken Lauenau

Begründung – VORENTWURF –

616BG-03.docx



Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zum EHK Lauenau 2019 sowie zu den Zielen der LROP-VO Niedersachsen 2017 gegeben ist.

Stadt + Handel wurde angefragt, die oben aufgeführten Aspekte sowie die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

#### **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder zentrale Versorgungsbereiche in der Kommune und Nachbarkommunen.

#### **Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in das EHK Lauenau 2019 (insb. Prüfung, ob das Planvorhaben auch in der aktuellen Größenordnung den Intentionen des EHK Lauenau 2019 entspricht).

#### **Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in die LROP-VO Niedersachsen 2017.

...

#### **Zusammenfassung der Ergebnisse**

Die EKZ Lauenau GmbH & Co. KG plant die Erweiterung des EDEKA Lebensmittelmarktes an der Copenbrügger Landstraße 9 in Lauenau. Im Rahmen des EHK Lauenau 2019 erfolgte bereits ein Konformitätscheck hinsichtlich der geplanten EDEKA Erweiterung. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass eine Erweiterung des Planvorhabens auf 1.600 m<sup>2</sup> den Intentionen des EHK Lauenau 2019 entspricht.

In der ersten Bauphase bleibt der bestehende EDEKA Markt erhalten und wird weiter genutzt. Bei laufendem Betrieb soll zuerst der Ersatzbau errichtet werden. Nach Fertigstellung und dem Einzug in das neue Gebäude soll der Altbau rückgebaut werden, wodurch demnach keine lebensmittelbezogene Nachnutzung der Bestandsimmobilie zu erwarten ist. Der Bestandsbetrieb sowie das Planvorhaben befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Lauenau.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

### **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind bei einer Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche des geplanten EDEKA auf 1.750 m<sup>2</sup> (zzgl. Bäcker) durch das Planvorhaben nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2).

**Negative städtebauliche Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind von dem in der Verkaufsfläche reduzierten Planvorhaben nicht zu erwarten.**

Die folgenden Bewertungen und Einschätzungen gehen von der auf 1.750 m<sup>2</sup> VKF (zzgl. Bäcker) reduzierten Größenordnung für das Planvorhaben aus.

### **Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen**

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des historischen Kerns des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Lauenau in städtebaulich integrierter Lage und verfügt über eine hohe Mantelbevölkerung.
- Durch Neuaufstellung und Erweiterung des EDEKA erfolgt eine zukunftsfähige Aufstellung des Marktes und somit eine langfristige Sicherung der Nahversorgung im Ortszentrum. Gleichzeitig trägt die Neuaufstellung zu einer Stabilisierung bzw. Steigerung der Frequentierung im Ortszentrum und somit zu einer Sicherung der Einzelhandelsfunktion des Ortszentrums bei.
- Das Planvorhaben entspricht den expliziten Entwicklungsempfehlungen für den ZVB Ortszentrum Lauenau.

**Das Vorhaben ist konform zu den Zielsetzungen/Grundsätzen des EHK Lauenau 2019.**

### **Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen**

**Das Planvorhaben ist (auch mit einer reduzierten Gesamtverkaufsfläche des EDEKA) konform zum Kongruenzgebot, dem Konzentrationsgebot, dem Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot der LROP-VO Niedersachsen 2017.**

**Es gehen keine negativen Auswirkungen vom dem reduzierten Planvorhaben aus. Das reduzierte Planvorhaben ist demnach konform zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LROP-VO 2017) und zum EHK Lauenau 2019.**

## 1.7 Städtebauliches Entwicklungskonzept/ Stadtumbaumaßnahmen

*„Der Flecken Lauenau sieht sich vor die Aufgabe gestellt, weiterhin das Ortszentrum des Ortsteiles Lauenau den geänderten Rahmenbedingungen wie den sich wandelnden Verhältnissen in der Wirtschaft und der Veränderung der demographischen Zusammensetzung der Bevölkerung anzupassen. Die strukturellen Probleme - auch im Zusammenhang mit Leerständen im Ortskern -hinsichtlich der Funktionserfüllung des Zentrums und noch bestehende Mängel im verkehrlichen System im Ortskern - zu benennen und im Rahmen integrativer Planungsansätze Lösungen zu entwickeln.“ (Büro für Stadt- und Regionalplanung, Flecken Lauenau: Städtebauliches Entwicklungskonzept Lauenau - Aktualisierung, Stadtumbaumaßnahmen „Lauenau-Ortsmitte“ S. 5)*

*„Die Gemeinde hat daher im Jahr 2007 die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau - West“ beantragt. Seit der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm 2008 sind bereits wesentliche Verbesserungen im Ortszentrum umgesetzt worden. Allerdings bestehen weiterhin Mängel, die die Entwicklung der Gemeinde gefährden.“*

*Wesentliche Aufgabe dieser Aktualisierung der Untersuchungen aus dem Jahr 2009 ist es, die Notwendigkeit der für eine positive Zukunft von Lauenau und seiner Ortsmitte notwendigen Fortführung der begonnenen Stadtumbaumaßnahmen zu verdeutlichen.“*

In der Ortsmitte befindet sich ein wesentlicher Anteil der das Ortszentrum prägenden Nutzungen, wie u.a. Einzelhandel, Fachgeschäfte, Dienstleistungen als auch Postfiliale, Bank und Apotheke. Des Weiteren ist von wesentlicher Bedeutung für den ÖPNV der ZOB an der Straße „Am Markt“ zu nennen.

Es ist jedoch auch festzuhalten, dass auch ein gewisser Leerstand in der Ortsmitte gegeben ist.

*„Eine Neubesiedelung dieser Ladenlokale muss weiterhin ein wesentliches städtebauliches Ziel sein. Die Leerstände haben auf die Ortsmitte einen erheblich negativen Einfluss, der Aufenthalt im Zentrum wird so unattraktiver, der Zusammenhalt der Geschäfte und Nutzungen (die erst so eine lebendige, gern aufgesuchte Mitte für den Ortsteil tragen können) wird beeinträchtigt.“ (S. 43f)*

Insgesamt weist der wesentliche Siedlungsbereich Lauenaus noch einige Mängel *„hinsichtlich der Attraktivität, der Raum- und Aufenthaltsqualität, des Freiflächenangebots, der Versorgungsstruktur und der angemessenen Nutzung des öffentlichen Raumes auf. Außerdem ist das historische Zentrum durch Leerstand - auch prägender - Gebäude und hinsichtlich der Versorgungsfunktion geschwächt.“ (S. 47)*

Um die Ortsmitte von Lauenau zu stärken, damit diese ihre Funktionen wieder besser und nachhaltiger erfüllen kann, sind Maßnahmen notwendig. Daher sollte eine nachhalti-

ge Umstrukturierung, Stärkung und Funktionsoptimierung verfolgt werden. Ziele gemäß dem Konzept sind dabei:

- *„Stabilisierung zentraler Funktionen*
- *Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raumes, Verbesserung seiner Aufenthalts- und Nutzungsqualität – insbesondere des Marktplatzes und angrenzender Bereiche*
- *Verbesserung / Belebung der Einzelhandelsstruktur*
- *Beseitigung von Leerstand*
- *Neubau von Gebäuden (Lückenschließung, Verbesserung der Raumbildung, Erweiterung des Wohnraumangebots)*
- *Verbesserung der baulichen Struktur stark überbauter Teilbereiche*
- *Bewahrung der historischen Siedlungsstrukturen und baulichen Anlagen*
- *Verbesserung der verkehrlichen Verhältnisse (Fußgänger und Radfahrer)*
- *Verbesserung der Anbindung des Markplatzareals an den Gewerbepark und das historische Zentrum“ (S. 50)*

## 2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Am Markt“ wird erforderlich, um eine Erweiterung des vorhandenen EDEKA-Marktes in Form eines Neubaus planungsrechtlich abzusichern.

Im Bereich zwischen der „Coppenbrügger Landstraße“ und der Straße „Am Markt“, soll am Standort des bereits vorhandenen EDEKA-Marktes durch einen Ersatzneubau eine bedarfsgerechte und kundenorientierte Ertüchtigung und Anpassung erfolgen, die eine zukunftsorientierte Marktkonzeption zulässt. Mit dem Bauvorhaben ist eine Anhebung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 1.750 m<sup>2</sup> verbunden. Es handelt sich somit um die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß BauNVO. Die planungsrechtliche Zulässigkeit in einem Mischgebiet ist daher nicht gegeben. Insofern ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" erforderlich.

Im Zuge der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Bereitstellung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ geschaffen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Am Markt“ werden die folgenden flankierenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie insbesondere auch des Immissionsschutzes (Schallschutz).

## 3. PLANUNGSKONZEPT

### 3.1 Nutzungsstruktur

Das Nutzungskonzept sieht im SO-Gebiet - wie in Kapitel 2 beschrieben - den Erweiterungsneubau des vorhandenen EDEKA-Marktes vor. Ziel ist eine bedarfsgerechte Steigerung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m<sup>2</sup> auf ca. 1.750 m<sup>2</sup>.

Das Marktgebäude wird im Zuge des Neubaus in den nördlichen Bereich des Plangebietes platziert. Die Anlieferung wird von der Straße „Am Markt“ im Westen nach Norden

verlegt und erfolgt dort von der Straße „Im Scheunefeld“. Die Stellplätze erstrecken sich über die restlichen Flächen des Plangebietes.

**Entwurf: Ersatzneubau EDEKA-Markt Lauenau, Planer in der Pankemühle, Berlin, Stand: 07.12.2020, verkleinert**



### 3.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Coppnbrügger Landstraße“ und die Straße „Am Markt“. Die Anlieferung befindet sich im Norden des Plangebietes und erfolgt über die Straße „Im Scheunefeld“. Über die „Coppnbrügger Landstraße“, besteht Anschluss an die B 442. Diese bietet unmittelbar Anschluss an die Bun-



des Autobahn A 2 (Dortmund – Hannover) nordwestlich von Lauenau und südlich führt sie über Bad Münder am Deister zur B 217 (Hameln – Hannover).

Direkt südöstlich des Plangebietes befindet sich der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) an dem diverse Busse der Schaumburger Verkehrsgesellschaft (SVG) verkehren.

Für das Ortszentrum von Lauenau wurde ein Verkehrskonzept durch das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Stand Juli 2019 erstellt. In dem Konzept wurde die vorhandene verkehrliche Situation untersucht und unter Berücksichtigung der verschiedenartigen Nutzungen und damit Ansprüche an den Ortskern Maßnahmen ausgearbeitet. Das Plangebiet betreffend sind folgende Planungsmaßnahmen zu nennen:

- *„Markierung einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 10 km/h (statt derzeit markierter 30 km/h) im Bereich Gewerbe, Ärzte, Dienstleistungen, Eisssportthale).*
- *Neugestaltung des zentralen Bereiches (Edeka Einzelhandel) mit überfahrbarem und an mehreren Stellen angebundener Parkplatzbereich.*
- *Neugestaltung des Gehweges im Zuge der Straße Am Markt. Unter Berücksichtigung der Planungen auf dem zentralen Bereich (Edeka Einzelhandel) gegebenenfalls Anlage eines Gehweges nur auf einer Straßenseite.*
- *Prüfung der Einrichtung eines zusätzlichen Fußgängerüberweges („Zebrastreifen“) im Zuge der Straße Am Markt.“*

### **3.3 Natur und Landschaft**

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können. So ist auch bei der Realisierung vorliegender Planung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugehen.

Gemäß § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) ist über die umweltschützenden Belange im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Zur fachgerechten Behandlung der umweltschützenden Belange ist im Rahmen der vorliegenden Planung ein Umweltbericht erstellt worden. Eine zusammenfassende Darstellung der Eingriffsbewertung und Kompensationsberechnung sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist dort enthalten.

Die Entwicklung eines Sondergebietes (SO) in diesem Bereich wurde planerisch bereits mit der Darstellung im Flächennutzungsplan eingeleitet. Im vorliegenden Bebauungsplan



sind nunmehr auch Festsetzungen mit der Zielsetzung getroffen worden, die Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu minimieren und unvermeidbare Eingriffe zu kompensieren.

Im Umweltbericht wird dargelegt, dass aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung keine wesentlichen Eingriffe vorbereitet werden, die über das jetzt bereits bestehende Maß hinaus gehen. Demgemäß werden keine weiteren Kompensationsmaßnahmen abgeleitet. Dennoch ist eine Einbindung in das Ortsbild und ein ausreichender Grünanteil im Hinblick auf das Stadtklima und aus gestalterischen sowie ökologischen Aspekten unerlässlich. Entsprechende Maßnahmen werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes dargelegt und entsprechend festgesetzt.

## 4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Am Markt“, Flecken Lauenau, enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)

### Vorbemerkung:

Der vorliegende Bebauungsplan ist hinsichtlich § 30 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes,“) als zweigeteilt anzusehen:

1. Im Teilbereich des festgesetzten des sonstigen Sondergebietes (SO) stellt der Bebauungsplan einen „**qualifizierten Bebauungsplan**“ gemäß § 30 (1) BauGB dar, d.h., Vorhaben sind zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.
2. In den Teilbereichen der festgesetzten Urbanen Gebiete (MU) sind aufgrund der bereits vorhandenen, heterogenen Bebauungen – keine überbaubaren Flächen festgesetzt. In diesen Bereichen stellt der vorliegende Bebauungsplan somit einen „**einfachen Bebauungsplan**“ gem. § 30 (3) BauGB dar, d.h., die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich –neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes – zusätzlich nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“).

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird größtenteils als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" (L-EH)



ausgewiesen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche ist auf insgesamt 1.750 m<sup>2</sup> begrenzt.

Im festgesetzten SO sind die für die Einzelhandelseinrichtung erforderlichen Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig. Festsetzungen zu den Sortimenten sind - aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich - nicht erforderlich. Es handelt sich hierbei um ein Marktgebäude mit Lagerflächen und sonstigen betriebsbedingten Nebenräumen (u.a. Aktenraum), Stellplätze einschließlich deren Zu- und Abfahrten, Nebenanlagen und Werbeanlagen. Die zulässigen Einrichtungen entsprechen der geplanten Nutzung.

Die westlich an das SO angrenzenden, bereits dicht bebauten Bereiche werden als Urbane Gebiete (MU) festgesetzt, um weiterhin vielfältige Nutzungsmöglichkeiten vorzuhalten. Zur Vorbeugung nicht angestrebter „trading down“-Effekte, die auch das städtebauliche Bild negativ beeinflussen könnten, sind hier Bordelle, bordellartige Betriebe sowie auch Tankstellen ausgeschlossen.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem SO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ (L-EH) werden für das Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

- Die maximale Gebäudeoberkante wird mit 100 m NN festgesetzt. Da die Geländehöhen im Bereich des bestehenden Marktgebäudes bei ca. 87 m NN liegen, ist eine absolute Gebäudehöhe von ca. 13 m möglich; dieses ermöglicht die Ausbildung eines geneigten Daches (d.h. Giebelhöhe, gemäß Objektplanung).
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,8 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl im SO-Gebiet entspricht mit 0,8 der maximalen Ausnutzungsziffer gemäß § 17 BauNVO für Sondergebiete. Hierdurch wird eine zweckentsprechende Bebauung ermöglicht.

In den MU wird aufgrund der bereits umfangreichen Bebauungen und damit Versiegelungen auf die Festsetzung einer GRZ verzichtet, da diese hier nicht zielführend wäre. Die städtebauliche Dichte wird durch Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 gedeckelt.

## 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der im Sonstigen Sondergebiet festgesetzten abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Damit wird dem Rechnung getragen, dass im Rahmen der geplanten Markterweiterung ein Neubau



mit einer Gebäudelänge über 50 m entstehen wird. Die Gebäudelängen an dieser Stelle zu begrenzen, würde den geplanten Neubau ungewollt einschränken. Insofern wurde hier die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren. Das Baufeld wurde im Norden des Grundstückes positioniert. Dadurch wird die grundsätzlich Anordnung der Nutzungen (Parkplatz im Süden des Grundstückes, Marktgebäude im Norden) gemäß der Entwurfsplanung übernommen.

Ferner sind die Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.

Wie bereits unter 4. (Vorbemerkung) angegeben, wird in den Urbanen Gebieten auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet. Da diese Bereiche bereits umfangreich und heterogen bebaut sind, ist hier eine weitere Steuer städtebauliche Steuerung nicht zielführend. Insofern sind Bauvorhaben diesbezüglich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

#### **4.4 Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft**

##### Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Bei allen Baumaßnahmen sollte der Eingriff in Natur und Landschaft auf das notwendige Mindestmaß beschränkt bleiben (Vermeidungsgrundsatz).

In diesem Fall stellt die Standortwahl die wichtigste Vermeidungsmaßnahme dar.

Das Plangebiet umfasst Bereiche, die bereits versiegelt sind. Zudem ist die Lage als städtebaulich integriert zu bezeichnen. Dadurch wird die Gründung eines Neustandortes mit entsprechend höheren Versiegelungen vermieden. Vorhandene infrastrukturelle Anbindungen können genutzt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans führt zu keinem weiteren Straßenbau.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen werden durch die Festsetzung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln im Parkplatzraum sowie durch die Berücksichtigung des Artenschutzes bei der Vegetationsbeseitigung (zeitliche Beschränkungen bei der Baufeldfreiräumung auf den Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit) getroffen.

##### Pflanzmaßnahmen

Die festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot) ist als Grünflächen herzurichten und standortgerecht zu bepflanzen.

Zur Begrünung der Stellplätze ist je 6 Stellplätze ein Baum auf dem Grundstück zu pflanzen.

Diese Pflanzmaßnahmen sollen einen Anteil zur Durchgrünung des Plangebietes leisten und zur Verbesserung des Kleinklimas (Schutzgut Klima und Luft) beitragen.

Nähere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### **4.5 Bereiche ohne Zu- und Ausfahrten**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Coppenbrügger Landstraße“ und die Straßen "Am Markt" sowie „Im Scheunenfeld“. Die Erschließung des Sondergebietes wird auf die geplanten Zufahrten an den jeweiligen Straßen beschränkt. Dementsprechend sind entlang der Straßen ebenso Bereiche ohne Zu- und Ausfahrt festgesetzt.

#### **4.6 Örtliche Bauvorschriften**

Für den Geltungsbereich werden Örtliche Bauvorschriften erlassen, damit sich das neue Gebäude in das Ortsbild einfügt und nicht als auffälliger Fremdkörper wahrgenommen wird.

Die Örtlichen Bauvorschriften treffen Festsetzungen zu:

- Dachformen (Flachdächer, Satteldächer oder Pultdächer sind zulässig)
- Außenwände und Fassaden (Material, Farben)
- Werbeanlagen (Begrenzung)

Bei den zulässigen Dachformen wurden die Formen gewählt, die sich auch in der umgebenen Dachlandschaft wieder finden. Damit ist ein ausreichender Spielraum zur Gestaltung des Gebäudes gegeben, auffallende bzw. an dieser Stelle ästhetisch unpassende Dachformen sind somit nicht zulässig. Sollte ein Flachdach (d.h. hier, Dach mit einer Neigung von bis zu 2<sup>0</sup>) zur Ausführung kommen, ist das Dach des Hauptbaukörpers aus ökologischen Gründen möglichst zu begrünen. Dadurch kann das anfallende Oberflächenwasser reduziert werden sowie auch noch eine gewisse Biotopfunktion z.B. für Insekten gewährleistet werden. Zudem wirken sich Gründächer positiv auf das Stadtklima aus.

Die Außenwände sind so zu gestalten, dass sie sich in das Ortsbild einfügen und das Marktgebäude nicht als auffälliger Fremdkörper wahrgenommen wird. Dafür sind insbesondere grelle, leuchtende Farben, sofern flächenhaft aufgetragen, ausgeschlossen. Zudem sind Wandverkleidungen und Fassaden, die Mauerwerk oder andere natürliche oder gebrannte Baumaterialien nachahmen (Imitate), unzulässig. Damit wird sicherge-



stellt, dass die Gebäude eine gewisse Wertigkeit ausstrahlen und im Umfeld der anschließenden Gebäude als positive Bauwerke wahrgenommen werden.

Zu den Werbeanlagen werden folgende Vorschriften getroffen:

- Das Aufstellen von freistehende Werbeanlage und Werbetafeln mit wechselndem Plakatanschlag ist unzulässig.
- Die Zulässigkeit von Werbeanlagen als Eigenwerbung für die ansässige Firma ist auf die Stätte der Leistung beschränkt.
- An jeder Außenseite der Baukörper ist im oberen Drittel der Wandfläche nur eine Werbeanlage zulässig. Die Werbefläche darf eine Länge von 20,00 m und eine Höhe von 2,50 m bzw. einem Viertel der Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Bewegliche, laufend wechselnde, neonfarbene oder durch wechselnde Beleuchtung akzentuierte Werbeanlagen oder Firmenschilder sind unzulässig.

Damit werden die Werbeanlagen auf ein vertretbares Maß begrenzt und nicht als "aufdringlich" wahrgenommen. Dennoch steht genügend Fläche zur Verfügung, um die Kunden mit den notwendigen Informationen zu versorgen sowie allgemein auf den Standort und die Kaufangebote aufmerksam zu machen.

Die Örtlichen Bauvorschriften tragen dazu bei, dass sich die geplanten Gebäude als ein für die Öffentlichkeit wahrnehmbares Gesamtbild in das Ortsbild einfügen. Die Errichtung moderner Gebäude im Rahmen des aktuellen Nutzungskonzeptes ist dennoch möglich.

## 5. VER- UND ENTSORGUNG

Es handelt sich hier um eine Bestandsüberplanung. Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind bereits grundsätzlich sichergestellt.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch die Abfallwirtschaft Schaumburg (AWS) im Rahmen der Abfallgesetze bzw. Entsorgungssatzung.

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die bereitzustellende Löschwassermenge soll über das Trinkwasser-Leitungsnetz bereitgestellt werden. Die Förderung von ausreichendem Löschwasser bzw. die Einhaltung sonstiger brandschutztechnischer Auflagen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

## **6. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES**

### **Schallschutz**

Im Zuge der Planaufstellung wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden die Auswirkungen des zu erwartenden Anlagenlärms auf die umliegende Wohnbebauung untersucht (Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 17.02.2021). Es zeigt sich, dass die geplante Nutzung schalltechnisch verträglich ist. Allerdings sind diesbezüglich einige Vorgaben einzuhalten. Insbesondere ist auf eine Nachtanlieferung zu verzichten. Zudem ist das auf dem Dach des geplanten Marktgebäudes angeordnete Klimagerät nachts auf einen Emissionspegel von 70 dB(A) zu begrenzen um damit einen störungsfreien Nachtschlaf an dem nächstgelegenen Wohngebäude (Am Markt 2) zu gewährleisten. Bei Einhaltung dieser im Schalltechnischen Gutachten näher ausgeführten Vorgaben ist von keiner Beeinträchtigung der anliegenden Wohnbebauung auszugehen.

## **7. NACHBARSCHUTZ, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ**

### **7.1 Nachbarschutz**

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ausreichend berücksichtigt worden.

### **7.2 Altlasten**

Ergeben sich bei Erdarbeiten auf dem Gelände Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Kontaminationen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Schaumburg unverzüglich zu informieren.

### **7.3 Denkmalschutz**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- und/oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Leichenbrand, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) anzeigepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg gemeldet werden.

## 8. STÄDTEBAULICHE WERTE

## 9. FLÄCHENBILANZ

B-Plan Nr. 56 „Am Markt“	Fläche (m <sup>2</sup> ) ca.	Fläche (ha) ca.	Anteil (%)
Sonstiges Sondergebiet (SO) „L-EH“	10.141	1,0	70,2%
Urbanes Gebiet (MU)	4.015	0,4	29,8%
<b>Geltungsbereich, gesamt:</b>	<b>14.437</b>	<b>1,4</b>	<b>100,0%</b>

## 10. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Neustrukturierung der Grundstücke erforderlich. Dafür sind privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für notwendige bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

### 9.2 Kosten, Finanzierung

Es fallen keine Erschließungskosten an, die durch den kommunalen Haushalt zu tragen wären.

## 11. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

- Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt -



## TEIL II: UMWELTBERICHT

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>29</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele .....	29
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung .....	29
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN ..</b>	<b>32</b>
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....	32
2.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	32
2.1.2	Schutzgut Fläche und Boden.....	38
2.1.3	Schutzgut Wasser .....	39
2.1.4	Schutzgut Klima und Luft.....	40
2.1.5	Wirkungsgefüge zwischen den Belangen des Naturschutzes .....	40
2.1.6	Schutzgut Landschaft.....	41
2.1.7	Biologische Vielfalt .....	41
2.1.8	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	42
2.1.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung .....	42
2.1.10	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	43
2.1.11	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes.....	44
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. 44	
2.2.1	Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten.....	44
2.2.2	Nutzung natürlicher Ressourcen .....	46
2.2.3	Art und Menge an Emissionen.....	46
2.2.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung .	47
2.2.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	47
2.2.6	Kumulierung von Auswirkungen .....	48
2.2.7	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	48
2.2.8	Eingesetzte Stoffe und Techniken .....	49
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	49
2.3.1	Rechtliche Rahmenbedingungen und Vorgehensweise.....	49
2.3.2	Darstellung der Biotoptypen und des Biotopwertes .....	49
2.3.3	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen.....	50
2.3.4	Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.....	52
2.3.5	Ergebnis der Eingriffsbeurteilung.....	53
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	59



<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>59</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	59
3.2	Umweltmonitoring.....	59
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	60
3.4	Literatur .....	62

**Anlage:** Biotoptypenplan

### **Vorbemerkung**

*Gemäß BauGB § 2 (4) gilt das Prinzip der Abschichtung. Das heißt: „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, so soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführtem Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.“*

*Im Rahmen der parallel durchgeführten 53. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt. Der Bebauungsplan Nr. 56 „Am Markt“ wird im gleichen Naturraum wie die 53. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Allerdings umfasst der Bebauungsplan einen vergrößerten Geltungsbereich. Dieser betrifft allerdings eine vorhandene dichte Bebauung die als Urbanes Gebiet festgesetzt wird. Für diesen Bereich sind durch den Bebauungsplan keine Veränderungen vorgesehen, es handelt sich vielmehr um eine Bestandssicherung. Dieser Bereich hat nur eine untergeordnete Bedeutung für den Naturhaushalt und führt zu keiner Veränderung der Umweltaspekte.*

*Demgemäß ergeben sich durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes keine neuen Umweltaspekte hinsichtlich der Grundlagen (Schutzgüter). Die Eingriffsbilanzierung und die geplanten Maßnahmen wurden im Zuge der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der fehlenden Detailschärfe nur abgekürzt dargestellt. Der Bebauungsplan ist jedoch auf tatsächlichen Vollzug ausgelegt, daher ist die Eingriffsbilanzierung auf dieser Ebene konkret zu prüfen. Weiterhin wurde der Punkt 3.2 „Umweltmonitoring“ ergänzt, da sich aus der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Fall noch keine direkten erheblichen Umweltauswirkungen ergeben haben. Erst auf der Ebene des Bebauungsplanes wird der Eingriff rechtskräftig. Darum sind die Überwachungen der erheblichen Umweltauswirkungen auf dieser Ebene anzusetzen.*

*Der hier beigefügte Umweltbericht basiert hinsichtlich der naturräumlichen Grundlagen auf dem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung, zuzüglich der oben angeführten Ergänzungen.*

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Im Bereich zwischen der „Coppenbrügger Landstraße“ und der Straße „Am Markt“, soll am Standort des bereits vorhandenen EDEKA-Marktes durch einen Ersatzneubau eine bedarfsgerechte und kundenorientierte Ertüchtigung und Anpassung erfolgen, die eine zukunftsorientierte Marktkonzeption zulässt. Mit dem Bauvorhaben ist eine Anhebung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 1.750 m<sup>2</sup> verbunden. Es handelt sich somit um die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß BauNVO. Die planungsrechtliche Zulässigkeit in einem Mischgebiet ist daher nicht gegeben. Insofern ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Am Markt“ soll nun die planungsrechtliche Absicherung erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich von Lauenau, und zwar zwischen der „Coppenbrügger Landstraße“ und der Straße „Am Markt“. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan hervor.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,4 ha.

## 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung

### Fachgesetze

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
- *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*
- *Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)*

### Umweltschutzziele aus dem Baugesetzbuch (Auszug):

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den



allgemeinen Klimaschutz. Außerdem sind die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbar-machung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind gemäß §1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

### **Umweltschutzziele aus dem Bundesnaturschutzgesetz (Auszug):**

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass...

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

### **Bedeutung der Umweltschutzziele für die vorliegende Planung:**

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau eines bestehenden Lebensmittelmarktes geschaffen. Da auf einen bereits bestehenden Standort zurück gegriffen wird, findet das Vorhaben unter Schonung der natürlichen Ressourcen statt. Insbesondere wird durch das Vorhaben kein Flächenverbrauch in der freien Landschaft ausgelöst, so dass den Umweltzielen des BauGB und des Naturschutzgesetzes in besonderer Weise entsprochen wird.

## Fachplanungen

Folgende relevante Fachplanungen liegen für das Plangebiet vor:

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP), 2003

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** Niedersachsen, 2017 bildet das rahmensetzende, integrierte Gesamtkonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes Niedersachsen und stellt so die planerische Konzeption für eine zukunftsfähige Landesentwicklung dar. Im LROP 2017 sind Ziele und Grundsätze formuliert, die bei der Entwicklung der Freiraumnutzungen zu berücksichtigen bzw. einzuhalten sind.

Die Ziele der Landesraumordnung bilden die Grundlage zur Entwicklung des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)**. Das RROP für den Landkreis Schaumburg, 2003 stellt ein gesamtträumliches Leitbild für den Landkreis dar.

Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich von Lauenau. Lauenau ist im RROP als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Durch Lauenau führt ein regional bedeutsamer Rad-Wanderweg.

Aus den naturschutzfachlichen Planungen ist zu entnehmen, dass das Plangebiet nicht Bestandteil eines naturschutzrechtlich geschützten Bereiches ist.

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELT-AUSWIRKUNGEN**

Anlage 1 Nr. 2 BauGB fordert die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden. Dieser Schritt umfasst neben der Bestandsbeschreibung und den Entwicklungsprognosen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung auch die Darlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gegenüber erheblichen Umweltauswirkungen, die Prüfung von Planungsalternativen sowie eine zusammenfassende Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen.

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### **A Basisszenario**

Derzeit handelt es sich bereits um einen überwiegend versiegelten Bereich mit einer hohen Nutzungsfrequenz. Einige wenige Grünelemente sind zwar vorhanden, diese haben allerdings nur eine untergeordnete Bedeutung für die heimische Fauna.

Im Süden des Plangebietes steht das Gebäude des derzeitigen Edeka-Marktes. Die Flächen um das Gebäude sind, bis auf kleinere Pflanzbeete mit u.a. Rosen und Schneebeere, gepflastert und fungieren als Stellplatzfläche und Anlieferzone. An der Schutzwand zur südlich angrenzenden Bebauung wächst wilder Wein, Efeu, Brombeere sowie Giersch und Schneebeere.

Im Norden schließt ein großer Parkplatz an, auf dem in kleinen Pflanzbeeten einzelne Bäume (überwiegend Baumhasel) stehen. Als Bodendecker ist in den hier vorhandenen Pflanzbeeten vornehmlich Cotoneaster zu finden.

Westlich des Parkplatzes werden Flächen mit in das Vorhaben einbezogen, die ursprünglich ein Wohngebäude mit baulichen Nebenanlagen und Gartenflächen umfassten. Die Gebäudestrukturen wurden bereits Ende 2019 abgerissen. Der Hausgarten (PH) ist durch eine Rasenfläche sowie einigen Gehölzstrukturen (Ahorn, Holunder, Brombeere) im Randbereich geprägt. Vier große Bäume stechen hervor: eine Tanne, eine Blaufichte, ein Ahorn (Stammdurchmesser ca. 50 cm, Kronendurchmesser ca. 12 m) sowie ein weiterer Nadelbaum. Zum Parkplatz werden die Flächen mittels einer Hecke aus Kirschlorbeer abgegrenzt. Nach Norden hin schließt hier das Bürgerhaus an.

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Schotterfläche, die ehemals bebaut war

und derzeit übergangsweise als Parkplatz bzw. Lagerfläche der dort ansässigen Autowerkstatt genutzt wird.

Des Weiteren sind im nördlichen Planbereich zwei Boule-Flächen zu finden, die von Scherrasen und Einzelbäumen (Baumhasel) umgeben sind.

Zudem wird eine vorhandene dicht mit Häusern bebaute Innenstadtfläche überplant. Hierbei handelt es sich überwiegend um teils gewerblich genutzte ältere Gebäude. Die dort vorhandenen Freiflächen sind klein und von untergeordneter Bedeutung für Flora und Fauna und werden dementsprechend hier nicht separat aufgeführt. Der Bereich wird zukünftig als Urbanes Gebiet festgesetzt. Eine Nutzungsänderung geht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht einher, es handelt sich lediglich hauptsächlich um eine Bestandssicherung.

Die einzelnen Biotoptypen können dem Biotoptypenplan im Anhang entnommen werden.



*Abb. 1: Anlieferzone Edeka, Pflanzbeet (Baumhasel, Cotoneaster)*



Abb. 2: Boule-Fläche im Norden des Plangebietes

In Bezug auf das Schutzgut Tiere wurden keine speziellen faunistischen Untersuchungen durchgeführt. Aufgrund der vorkommenden Biotoptypen können jedoch Rückschlüsse allgemeiner Art getätigt werden.

## **Vögel**

Die genannten Grünelemente dienen hauptsächlich der Eingrünung des Einzelhandelsstandortes und sind für die Fauna von geringer Bedeutung. Dementsprechend ist das Plangebiet als urbaner Lebensraum einzustufen. Lediglich die vorhandenen Grünstrukturen der Gartenflächen im Westen des Plangebietes weisen eine geringere Störfrequenz auf und könnten insbesondere von diversen Vogelarten zum Brüten aufgesucht werden. Grundsätzlich ist ein Vorkommen einheimischer Vogelarten zu erwarten.

Aufgrund der Lage und der Ausstattung sowie der mit der Nutzung verbundenen Betriebsamkeit ist nicht mit dem Vorkommen von störungsempfindlichen Vogelarten zu rechnen. Die voraussichtlich hier potenziell vorkommenden Arten nehmen i.d.R. von Jahr zu Jahr unterschiedliche Nistplätze ein und bauen ihre Nester neu. In den angrenzenden Bereichen stehen vergleichbare Strukturen als Niststandorte zur Verfügung.

Hinweise auf Gebäudebrüter konnten nicht festgestellt werden. Diese können sich aber auch in nicht einsehbaren Bereichen der Gebäude befinden. Durch den Abriss der baulichen Anlagen, die mögliche Entfernung von Gehölzbeständen sowie die mögliche Überbauung von aktuell noch vorhandenen Freiflächen kann es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten der Kleingehölze, Gärten und Gebäude kommen. Zum Schutz eventuell vorkommender Brutvögel sind das Abreißen der Gebäude und das Entfernen von Vegetation sowie das Abschieben von Oberboden außerhalb der Vogelbrutzeiten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Innerhalb dieses Zeitraumes ist vorab ein Nachweis vorzubringen, dass keine Brutvorkommen bestehen. Durch die Rodung außerhalb der allgemeinen Brutzeit werden somit keine dauerhaft vorhandenen Fortpflanzungsstätten zerstört.

Zusammenfassend ist allenfalls von kleinräumigen Beeinträchtigungen großflächig ausgebildeter Fortpflanzungs- und Ruhestätten von landesweit häufigen und weit verbreiteten Arten auszugehen. Dies hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen.

## **Säugetiere**

Mit einem Vorkommen von einheimischen Fledermäusen ist durchaus zu rechnen. Diese werden das Gebiet vorwiegend für die Nahrungssuche nutzen. Quartiersmöglichkeiten können durchaus in den vorhandenen Gebäuden gegeben sein. Das Bestandsgebäude

des EDEKA-Marktes bietet mit der Außenverschalung im Giebelbereich und das Bürgerhaus mit einem etwas älteren Dach sowie Einfluglöchern einige Unterschlupfmöglichkeiten. Diese Bereiche sind für die Nutzung durch Fledermäuse geeignet. Vor dem geplanten Abriss sind diese Gebäude daher durch eine fachkundige Person zu begutachten. Der Abrisszeitpunkt und entsprechende Maßnahmen sind auf das Vorkommen von Fledermäusen abzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg abzustimmen. Generell erscheint ein Abriss eher im Winterhalbjahr angezeigt.

Dieses gilt auch für mögliche Baumaßnahmen im Bereich des Urbanen Gebietes.

Alle einheimischen Fledermausarten sind Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und gem. § 7 Nr. 14 b BNatSchG zu den „streng geschützten Arten“ zu zählen. Quartiere von Fledermäusen befinden sich in Baumhöhlen sowie in und an Gebäuden. Auf warmen, ungenutzten Dachböden, hinter Fensterläden oder Wandverkleidungen legen z.B. Zwergfledermäuse die Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an. Den Winter verbringen sie überwiegend in kühlen, aber frostsicheren Bunkern, Höhlen oder Kellern, die Spalten oder Vorsprünge als Hängeplätze anbieten. Wichtig ist hierbei eine hohe Luftfeuchtigkeit und Ungestörtheit.

### **Amphibien/Reptilien:**

Für diese Tierartengruppe liegen keine geeigneten Biotope vor. Eine Betroffenheit der Tierartengruppe „Amphibien/Reptilien“ ist nicht abzuleiten.

### **B Bewertung**

Durch die Planung wird die teilweise vorhandene Vegetation weitestgehend beseitigt. Der Verlust stellt einen Eingriff dar, der zu einem Kompensationsbedarf führt. Aufgrund des fachlichen Zusammenhanges wird dieser Kompensationsbedarf unter dem Aspekt „Arten- und Lebensgemeinschaften“ für Flora und Fauna gemeinsam betrachtet.

Die gegenwärtige Nutzung sowie die vorhandenen Befestigungen/Versiegelungen sind als Vorbelastungen anzusehen. Das Untersuchungsgebiet hat aufgrund der Lage und Habitatausstattung nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Tierarten. Insbesondere fehlen geeignete störungsarme Brut- bzw. Fortpflanzungshabitate. Die Flächen sind bereits bebaut und werden stark frequentiert. Insofern ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung geschützter Säugetierarten ist lediglich im Bereich der Bestandsgebäude möglich. Hier sind bei entsprechenden Strukturveränderungen die Gegebenheiten von möglichen Quartieren zu prüfen und entsprechende Durchführungs-

arbeiten auf die Wintermonate zu legen (s.o.). Ebenfalls ist in diesem Rahmen auf mögliche Gebäudebrüter zu achten.

Im Hinblick auf die Tierartengruppe der Vögel ist es relativ unwahrscheinlich, dass geschützte Vogelarten zu Schaden kommen. Erwachsene Tiere werden sich während der Baumaßnahme vom Bauplatz entfernen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind abhängig von der Ausstattung der entstehenden Freiflächen.

### **Artenschutzrechtliche Gesichtspunkte**

In der Eingriffsplanung sind alle Arten zu berücksichtigen, die in § 7 Abs. 2 Nr. 12 – 14 BNatSchG genannt werden. Das heißt, es sind im speziellen Artenschutz alle Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten zu beachten.

Durch diese gesetzlichen Grundlagen gehören nahezu alle einheimischen Säugetierarten - mit Ausnahme der jagdbaren Arten und einiger „Problemarten“ (z.B. Nutria, Feldmaus) - zu den besonders geschützten Tierarten. Ebenso sind alle Amphibien und Reptilien besonders geschützt. Auch die Wirbellosen sind bei den besonders geschützten Arten stark vertreten. Zusätzlich sind alle europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutz-Richtlinie besonders geschützt.

Nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG gelten für besonders und streng geschützte Arten Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote (Verbotstatbestände). Diese Punkte sind bereits im Vorfeld zu einem Bauvorhaben zu beachten:

- a. § 44 (1) Nr. 1 verbietet das Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten der besonders geschützten Arten bzw. die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.
- b. Nach 44 (1) Nr. 2 sind erhebliche Störungen der streng geschützten Arten und europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verboten. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweils betroffenen Art verschlechtert.
- c. Nach § 44 (1) Nr. 3 ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Alle Arten in einer Art-für-Art Betrachtung komplett bei allen Planverfahren zu berücksichtigen, würde einen großen Aufwand bedeuten, der nicht unbedingt zielführend und in diesem Fall aus Gründen der Betroffenheit auch nicht angezeigt ist.

Von den geschützten Tierartengruppen ist am ehesten bei den Vögeln und Fledermäu-

sen eine Betroffenheit abzuleiten. Für Amphibien ist der Lebensraum nicht geeignet. Reptilien finden hier keine geeigneten Habitate. Fledermausquartiere sind lediglich im Bereich der Bestandsgebäude möglich und erfordern in diesem Bereich einen entsprechenden Umgang. Im Weiteren kommen Fledermäuse auch in der näheren Umgebung vor und werden das Plangebiet auch in ihre Jagdflüge einbeziehen. Da das Plangebiet aber allenfalls ein Teil eines Jagdhabitats darstellt, ist diesbezüglich mit keinen Auswirkungen auf eine lokale Population zu rechnen.

Um eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten der Kleingehölze sicher zu vermeiden, ist das Entfernen von Vegetation außerhalb der Vogelbrutzeiten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die betroffenen Strukturen vorab auf das mögliche Vorhandensein von Vogelnestern zu untersuchen. Sollten Vogelnester festgestellt werden und ein Baubeginn in der Vogelbrutzeit nicht vermeidbar sein, ist das weitere Vorgehen mit der Stadt Springe abzustimmen. Findet ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit statt, ist davon auszugehen, dass die eintreffenden Vögel andere Bereiche zur Brut aufsuchen. Damit wird ein Verbotstatbestand vermieden und es ist nicht mit der Tötung oder Verletzung von Tieren zu rechnen.

## 2.1.2 Schutzgut Fläche und Boden

### A Basisszenario

Das Plangebiet liegt in der Bodenregion „Bergland“. Überwiegend vorherrschender Bodentyp wäre mittlere Kolluvisol unterlagert von Gley (BK50, Kartenserver LBEG, zuletzt aufgerufen am 12.11.2019).

Laut Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserie Boden, Themenkarte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ handelt es sich um schützenswerte Böden aufgrund der hohen bis äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit. Demnach ist die Bodenfruchtbarkeit im Plangebiet auch äußerst hoch.

Durch die großflächigen Versiegelungen sind die natürlichen Bodenverhältnisse bereits vollständig überformt, so dass das Schutzgut Boden aktuell kaum eine Funktion für den Naturhaushalt aufweist.

Da es sich um einen innerörtlichen, bereits baulich überprägten Bereich handelt und kein weiterer Flächenverbrauch vorbereitet wird, ist auch das Schutzgut Fläche hier nicht weiter beachtlich.

## B Bewertung

Für das Schutzgut Boden gehen mit einer Versiegelung der Flächen alle natürlichen Funktionen verloren:

- Verlust der Speicher-, Puffer-, Filter und Transformationsfunktion (Boden als wesentliches Element von Stoffkreisläufen; von besonderer Bedeutung ist in dieser Hinsicht die Wasserspeicher- und Aufnahmefunktion sowie die Schadstofffilterung)
- Beeinträchtigung des Bodenlebens
- Verlust der Biotopfunktion
- Verlust der Ertragsfunktion (Boden als Grundlage zur Produktion von Land-, Forst- und Gartenwirtschaft)
- Verlust der Lebensraumfunktion (Boden als Ausgangssubstrat von Biotopen)

Durch die bereits vorhandenen Versiegelungen und Überbauungen ist die aktuelle Funktionalität des Schutzgutes Boden gering und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden auch keine darüberhinaus gehenden Versiegelungen planungsrechtlich vorbereitet.

### 2.1.3 Schutzgut Wasser

#### A Basisszenario

##### Grundwasser:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es liegen keine grundwasserbeeinflusste Böden vor.

##### Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Die nächstgelegenen Gewässer befinden sich in etwa 200 m bis 300 m westlicher Richtung mit der „Pferdeau“ und der „Rodenberger Aue“. Auswirkungen von der Planung auf die Fließgewässer sind nicht anzunehmen.

#### B Bewertung

Aufgrund der bereits vorhandenen umfangreichen Versiegelung sind die entstehenden Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering zu betrachten. Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser gelten die oben getätigten Aussagen zum Schutzgut Boden an dieser Stelle entsprechend.

## 2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

### A Basisszenario

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem Innenstadtbereich und wird durch großflächige Versiegelungen geprägt. Die Fläche selbst weist keine klimatische Empfindlichkeit im Bezug auf die Umsetzung der Planung auf.

An das Plangebiet grenzt mit der „Coppenbrügger Landstraße“ eine Hauptverkehrsstraße an. Im Zusammenhang mit dem KFZ-Verkehr entstehen auch Luftschadstoffe, die in das Plangebiet hineinwirken.

### B Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft weist das Plangebiet aktuell weder eine besondere Bedeutung auf, noch ist durch die Umsetzung der Planung von einem relevanten Einfluss auf dieses Schutzgut auszugehen.

Eine Beeinflussung der Luftqualität ist nicht abzusehen. Erhebliche Auswirkungen auf die örtlichen luftklimatischen Verhältnisse sind nicht zu erwarten (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 1f BNatSchG, § 1 BImSchG).

## 2.1.5 Wirkungsgefüge zwischen den Belangen des Naturschutzes

Das **Wirkungsgefüge** ist die allgemeine Bezeichnung für das naturgesetzlich geregelte Zusammenwirken der Elemente (z.B. Bodenart, Wasser, Luft) und Komponenten (z.B. Georelief, Boden, Klima, Lebensgemeinschaft) in einer funktionellen Einheit des Geokomplexes, heute auch als Geoökosystem mit Speichern, Reglern und Prozessen beschrieben.<sup>1</sup>

Die Funktionsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter bedingt daher indirekt auch die Funktionsfähigkeit des gesamten Naturhaushaltes aufgrund des Wirkungsgefüges.

Da aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der bereits vorhandenen Nutzung die Funktionsfähigkeit der Naturgüter als eingeschränkt bezeichnet werden muss (vgl. Basisszenario), ist auch das bestehende Wirkungsgefüge im Plangebiet als „beeinträchtigt“ zu charakterisieren.

---

<sup>1</sup> [www.spektrum.de](http://www.spektrum.de) (Zugriff am 09.07.2018)

### 2.1.6 Schutzgut Landschaft

Bei einer Betrachtung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke der Betrachtenden im Vordergrund. Von Bedeutung sind alle Elemente des Landschaftsbildes, die dieses unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart oder Schönheit mitprägen.

Das Plangebiet ist als Innenstadtbereich zu bezeichnen. Es ist seit vielen Jahren relativ dicht bebaut und wirkt nicht in die freie Landschaft. Insofern ist das Schutzgut Landschaft hier nicht weiter beachtlich.

#### **Bewertung**

Eine Bebauung stellt grundsätzlich einen raumwirksamen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Zu einer erheblichen Veränderung des durch die vorhandene Bebauung und Nutzung gewachsenen Ortsbildes kommt es durch die Umsetzung der Planung jedoch nicht, da bereits jetzt auf der Fläche ein Verbrauchermarkt mit Stellplatzfläche vorhanden ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll lediglich die Erweiterung bzw. ein Neubau des Marktes ermöglicht werden.

### 2.1.7 Biologische Vielfalt

Der Begriff ‚Biologische Vielfalt‘ bzw. ‚Biodiversität‘ steht als Sammelbegriff für die Vielfalt des Lebens auf unserer Erde und ist die Variabilität aller lebender Organismen und der ökologischen Komplexe zu denen sie gehören. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Die biologische Vielfalt trägt zur Vielfalt der belebten Natur bei und bildet die existenzielle Grundlage für das menschliche Leben. Sie steht in vielfältiger Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern und beeinflusst z.B. Stoffkreisläufe, die Qualität der Böden und das Klima.<sup>2</sup>

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist aufgrund des Standortes und der vorhandenen Nutzung als minder ausgeprägt zu beurteilen. Das Plangebiet ist größtenteils bereits versiegelt und stark anthropogen geprägt. Es bietet daher nur wenigen Arten Habitate. Die vorhandenen Freiflächen und Gehölzsäume weisen mäßig ausgeprägte Lebensräume auf. Es besteht weiterhin keine große Vielfalt an unterschiedlichen Lebensräumen.

---

<sup>2</sup> [www.bfn.de](http://www.bfn.de) (Zugriff am 09.07.2018)



## **2.1.8 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten. Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG) und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG). Sie werden nach EU-weit einheitlichen Standards ausgewählt und unter Schutz gestellt.<sup>3</sup>

Es befinden sich keine Natura 2000 Gebiete in der näheren Umgebung des Plangebietes. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000 Gebiete werden daher durch die Planung nicht berührt.

## **2.1.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung**

### **A Basisszenario**

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

Der von der Planung betroffene Bereich ist im Wesentlichen durch die baulichen Anlagen des EDEKA (Marktgebäude und Stellplatzfläche) geprägt.

Für die anliegende Bevölkerung dient der EDEKA-Markt der Sicherstellung des täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln. Für die Wohnbevölkerung in der Umgebung bedeutet ein Lebensmittelmarkt in der Nähe auch die Vermeidung von längeren Anfahrten zum Einkaufen. Insofern dient ein wohnortnaher Lebensmittelmarkt auch der Aufwertung der Wohnqualität.

Von der Planung ist jedoch das „Bürgerhaus“ betroffen, welches dem Neubau des Marktes weichen muss. Die Räumlichkeiten des Bürgerhauses stehen u.a. für Veranstaltungen der Vereine, Verbände und Gruppen sowie auch für private Feiern zur Verfügung. Als Ersatz sind Räumlichkeiten mitten im gegenüberliegenden Gewerbepark vorgesehen, um den Einwohnern weiterhin entsprechende Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Des Weiteren sind im Plangebiet zwei doppelte Bouleflächen vorhanden, die ebenfalls im Zuge des Edeka-Neubaus entfallen werden. Die Möglichkeit Boule zu spielen soll zukünftig im Lauenauer Volkspark ermöglicht werden.

---

<sup>3</sup> [www.bmu.de](http://www.bmu.de) (Zugriff am 09.07.2018)

## Immissionsschutz

Im Zuge der Planaufstellung wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden die Auswirkungen des zu erwartenden Anlagenlärms auf die umliegende Wohnbebauung untersucht (Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 17.02.2021). Es zeigt sich, dass die geplante Nutzung schalltechnisch verträglich ist. Allerdings sind diesbezüglich einige Vorgaben einzuhalten. Insbesondere ist auf eine Nachtanlieferung zu verzichten. Zudem ist das auf dem Dach des geplanten Marktgebäudes angeordnete Klimagerät nachts auf einen Emissionspegel von 70 dB(A) zu begrenzen um damit einen störungsfreien Nachtschlaf an dem nächstgelegenen Wohngebäude (Am Markt 2) zu gewährleisten. Bei Einhaltung dieser im Schalltechnischen Gutachten näher ausgeführten Vorgaben ist von keiner Beeinträchtigung der anliegenden Wohnbebauung auszugehen. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass bereits jetzt am Standort ein EDEKA-Markt mit den entsprechenden lärmrelevanten Nutzungen vorhanden ist.

## **B Bewertung**

Negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan aufgestellt wird, um die Erweiterung bzw. den Neubau einer bereits bestehenden EDEKAs zu ermöglichen und damit die Verkaufsfläche zu erweitern. Das Untersuchungsgebiet selbst besitzt insgesamt keine Bedeutung für die Nah- und Kurzzeiterholung.

Für den Verlust der Nutzungsmöglichkeiten des Bürgerhauses und der Boulebahnen sind entsprechende Ersatzmöglichkeiten vorgesehen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans lassen sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch ableiten.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde zudem ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die Auswirkungen von möglichen Lärmimmissionen auf die betroffene Wohnbebauung zu untersuchen. Das schalltechnische Gutachten hat ergeben, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

### **2.1.10 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter dem Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ sind Güter und Objekte zu verstehen, die eine gesellschaftliche Bedeutung haben. Diese Güter und Objekte dürfen durch die Planung in ihrer Nutzbarkeit oder prägender Bedeutung (Ortsbild oder historische Bedeutung) nicht eingeschränkt werden. Hierunter fallen u.a. Denkmäler



(archäologische Funde, andere Bodendenkmäler, architektonisch wertvolle Bauten und Baudenkmäler sowie Grabfelder und Grabstätten).

In diesem Zusammenhang ist das Bürgerhaus zu erwähnen, welches Räumlichkeiten bietet, die von Vereinen, Verbänden, Gruppen und Privatpersonen für gesellschaftliche Zwecke genutzt werden können. Für diese Nutzungsmöglichkeiten sollen jedoch andere Unterbringungsmöglichkeiten im angrenzenden Gewerbepark geschaffen werden.

Das im Bereich des Urbanen Gebietes vorhandene Gebäude "Coppenbrügger Landstraße 3" steht unter Denkmalschutz.

Darüber hinaus sind derzeit weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

### **2.1.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes**

Die nach Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes und der bereits vorhandenen Nutzung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als unerheblich zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

## **2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **2.2.1 Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten**

Durch die bauliche Umsetzung des geplanten Vorhabens können temporäre Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange auftreten.

Der **Bau** hat verschiedene Auswirkungen auf den Umweltbelang **Tiere**: Durch mit dem Einsatz von schwerem Gerät und mit Baustellenfahrzeugen verbundenen Schall-, Licht- und Staubemissionen können stöempfindliche Arten vorübergehend oder auch

dauerhaft aus ihren Lebensräumen oder Brutstätten vertrieben werden. Durch die Baufeldräumung kann es grundsätzlich zu einer Zerstörung oder Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren kommen.

In diesem Fall findet der Eingriff jedoch auf einer bereits bebauten bzw. überprägten Fläche statt. Für das Schutzgut Tiere ist durchaus eine Bedeutung gegeben (siehe Basisszenario). Insbesondere in den vorhandenen Bestandsgebäuden könnten Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse gegeben sein. Vor dem geplanten Abriss sind diese Gebäude daher durch eine fachkundige Person zu begutachten. Der Abrisszeitpunkt und entsprechende Maßnahmen sind auf das Vorkommen von Fledermäusen abzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg abzustimmen. Generell erscheint ein Abriss eher im Winterhalbjahr angezeigt. Des Weiteren weisen der vorhandene Gehölzbestand sowie die Freiflächen im Westen (Gartenflächen) aktuell gewisse Biotopqualitäten auf und könnten als Brutstätte für unempfindliche Vogelarten dienen. Die Gehölzstrukturen und vorhandene bauliche Anlagen müssen dem geplanten Vorhaben weichen. Um eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten der Gebäude und Kleingehölze sowie auch Fledermäuse sicher zu vermeiden, sind das Abreißen der Gebäude, das Entfernen von Vegetation sowie das Abschieben von Oberboden außerhalb der Vogelbrutzeiten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die betroffenen Strukturen vorab auf das mögliche Vorhandensein von Vogelnestern zu untersuchen. Sollten Vogelnester festgestellt werden und ein Baubeginn in der Vogelbrutzeit nicht vermeidbar sein, ist das weitere Vorgehen mit der Samtgemeinde Rodenberg abzustimmen. Findet ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit statt, ist davon auszugehen, dass die eintreffenden Vögel andere Bereiche zur Brut aufsuchen. Damit wird ein Verbotstatbestand vermieden und es ist nicht mit der Tötung oder Verletzung von Tieren zu rechnen.

Das Schutzgut **Mensch** wird durch die Abriss- und Bauarbeiten temporär beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen können aus Baustellenlärm und Stäuben bestehen. Sie sind zeitlich begrenzt und unvermeidbar.

In Bezug auf die Schutzgüter **Klima und Luft** können durch den Baustellenbetrieb und -verkehr kleinklimatische bzw. lufthygienische Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Luftverunreinigungen dieser Art treten lediglich temporär begrenzt während der Bauphase auf und sind daher als nicht erheblich einzustufen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist nicht mit zusätzlichen erheblichen Belastungen des Klimas und der Luft durch das geplante Vorhaben zu rechnen.

Alle **anderen Schutzgüter** sind durch den Bau des Vorhabens nicht betroffen.

Durch den **Betrieb** des neu gebauten Lebensmittelmarktes mit erweiterter Verkaufsflä-



che ergeben sich mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** durch Lärmimmissionen.

Um die Auswirkungen der Schallimmissionen auf die umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu beurteilen, wurde vom Planungsbüro Lauterbach planungsbegleitend ein schalltechnisches Gutachten erstellt („Schalltechnisches Gutachten zum geplanten Ersatzneubau eines EDEKA-Marktes in Lauenau, Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 17.02.2021“) erarbeitet. Das schalltechnische Gutachten hat ergeben, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wenn bestimmte Vorgaben (insbesondere keine Anlieferung in der Nachtzeit und weiteres) eingehalten werden.

### **2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen**

Das Vorhaben wird vollständig auf einer bereits bebauten Fläche umgesetzt. Es werden über das bereits bestehende Maß hinaus keine natürlichen Ressourcen in Anspruch genommen.

### **2.2.3 Art und Menge an Emissionen**

Die bauliche Umsetzung der zulässigen Nutzungen führt vorwiegend zu Schall-, Luftschadstoff-, Geruchs- und Lichtemissionen. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tiere, Klima und Luft kann vorübergehend auftreten. Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder allenfalls indirekt und geringfügig betroffen.

Störungsempfindliche Tierarten können durch diese Emissionen aus ihren bisherigen Habitaten vertrieben werden. Auf den Menschen sind aufgrund der zulässigen Nutzung keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Belastung der übrigen Schutzgüter ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht anzunehmen.

Durch den Betrieb des erweiterten Lebensmittelmarktes sind Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch gegeben (s.o.). Diese bewegen sich jedoch in einen vertraglichen Rahmen.

Auf das Schutzgut Tiere können sich Auswirkungen insbesondere für Insekten durch die Parkplatzbeleuchtung ergeben. Die Beeinträchtigungen von Insekten durch die Beleuchtung kann durch die Wahl von insektenfreundlichen Leuchtstoffmitteln vermieden werden. Tatsächlich ergeben sich hier aber keine Beeinträchtigungen, die über das bestehenden Maß hinausgehen, da der Parkplatz (und dementsprechend die Beleuchtung) bereits jetzt vorhanden sind.

#### **2.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle kann im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass Abfälle etc. deutlich über das bereits bestehende Maß hinaus entstehen. Die erzeugten Abfälle werden durch die Abfallwirtschaft des Landkreises Schaumburg (aws) - unter Berücksichtigung der gültigen Abfallsatzung - sachgerecht entsorgt. Dabei sollte Vermeidung und Verwertung grundsätzlich vor der Entsorgung stehen.

Durch die Einhaltung der Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d BauGB vermieden werden.

#### **2.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Erhebliche Risiken könnten beispielsweise in der Emission von stark gesundheitsgefährdenden Schadstoffen bestehen.

Diese können grundsätzlich während dem Bau und dem Betrieb anfallen. Sie würden sowohl ein Risiko für die menschliche Gesundheit, als auch für die Umwelt und ihre Belange darstellen. Durch einen Eintrag solcher Stoffe würden der Boden und das Grundwasser belastet, ebenso wie die Luft und das Klima. Durch die Aufnahme kontaminierten Wassers würden sich Schadstoffe in Pflanzen anreichern und diese erheblich belasten. Dies könnte einerseits zu einer negativen Beeinflussung des Landschaftsbildes durch das Absterben von Pflanzen, andererseits zu einer Gefährdung von Tieren und Menschen durch den Konsum von belastetem Wasser, Pflanzen oder Luft führen. Durch die genannten Belastungen und Gefährdungen würden auch das Wirkungsgefüge zwischen den genannten Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt und Schutzgebiete gefährdet.

Durch die Umsetzung der Planung ist jedoch von keinem übermäßigen Risiko für die menschliche Gesundheit auszugehen. Es ist an dieser Stelle vielmehr davon auszugehen, dass während der Bauphase und auch während des Betriebes alle Maßnahmen nach dem Stand der Technik durchgeführt sowie bestehende Regelwerke und Vorschriften eingehalten werden. Ein besonderes Störfallrisiko besteht nicht.

### **2.2.6 Kumulierung von Auswirkungen**

Kumulierende Auswirkungen können durch die Umsetzung des Vorhabens in Verbindung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben auftreten. Dieses wäre im vorliegenden Fall beispielsweise ein weiterer großer Einkaufsmarkt in der Nachbarschaft. Dann könnten Umweltauswirkungen der benachbarten Vorhaben (z.B. Lärmemissionen) dazu führen, dass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Auf Basis der vorliegenden Planung kann eine durch das Vorhaben hervorgerufene Kumulierung nachteiliger Auswirkungen nicht abgeleitet werden.

### **2.2.7 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Das Baugesetzbuch fordert die Kommunen u.a. dazu auf, im Rahmen der Bauleitplanung den Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels in der Stadtentwicklung zu fördern. Diese Vorgabe zielt darauf ab, den negativen Folgen des globalen Klimawandels vorzubeugen. Um den Klimawandel zu verlangsamen, muss die Produktion von Treibhausgasen (hier vereinfacht als CO<sub>2</sub>-Emissionen zusammengefasst) gebremst werden. Dementsprechend sollten vor jeder Baumaßnahme Einsparpotentiale für CO<sub>2</sub>-Emissionen geprüft werden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a, Abs. 5, BauGB).

Eine genaue Bezifferung der zukünftigen klimarelevanten CO<sub>2</sub>-Ausstöße ist im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht möglich. Pauschal lässt sich sagen, dass durch die geplanten Vorhaben klimarelevante Gase ausgestoßen werden. In diesem Fall ist für das Plangebiet aber von keinem Anstieg der CO<sub>2</sub>-Emissionen gegenüber dem jetzigen Zustand auszugehen. Im Gegenteil ergibt sich durch den Neubau die Chance, auf neueste Techniken im Bereich der Kühlung/Klimaaggregate etc. zurückzugreifen und dadurch ein gewisses Einsparpotenzial abzurufen.

Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine Überflutung ist auch bei steigendem Meeresspiegel nicht zu erwarten. Bei ausgedehnten Trockenperioden könnten mögliche Anpflanzungen im Sondergebiet Schaden nehmen, da hier teilweise von relativ kleinen Pflanzbeeten mit einem

eingeschränkten Wasserregime auszugehen ist. Im Falle von längeren Trockenperioden sind ggf. Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

### **2.2.8 Eingesetzte Stoffe und Techniken**

Weder durch den Bau, noch durch den Betrieb der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben (Einzelhandel) sind erhebliche Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe zu erwarten. Die durch den Baustellenbetrieb verursachten Auswirkungen können bei Gewährleistung einer fachgerechten Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe, sachgerechtem Umgang mit Öl und Treibstoffen, regelmäßiger Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäßer Lagerung wassergefährdender Stoffe als unerheblich eingestuft werden.

Auch vom Betrieb des durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhabens sind bei sachgerechtem Umgang mit umweltschädlichen Stoffen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen abzusehen.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **2.3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen und Vorgehensweise**

Im Plangebiet wird in Anlehnung an die Änderung des Flächennutzungsplanes u.a. ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO EH) festgesetzt. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die entsprechende Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt geschaffen.

Gemäß Eingriffsregelung sind Eingriffe zu vermeiden bzw. in ihrer Intensität zu vermindern (§ 15 (1) BNatSchG). Für nicht vermeidbare Eingriffe sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die in der Lage sind, die hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu kompensieren (§ 15 (2) BNatSchG).

### **2.3.2 Darstellung der Biotoptypen und des Biotopwertes**

Im Folgenden wird die Biotopbewertung des Ist-Zustandes der Biotopbewertung der geplanten Nutzungen gegenübergestellt. Dabei ist der planrechtliche Zustand zu berücksichtigen.

Zur nachvollziehbaren Ermittlung der für Kompensationsmaßnahmen erforderlichen

Flächen wird auf ein rechnerisches Verfahren zurückgegriffen. Grundlage dieses Verfahrens stellt die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ dar, die vom Niedersächsischen Städtetag in der Auflage des Jahres 2013 herausgegeben wurde. Die Berechnung stellt jedoch lediglich ein Hilfsmittel dar, um den notwendigen Gesamtumfang zu begründen. Wichtig ist, dass der Eingriff ökologisch-funktional ausgeglichen ist.

Zunächst ist die Baufläche zu bewerten, auf die die Eingriffsregelung angewendet wird.

Nach örtlicher Kartierung ergaben sich innerhalb der Eingriffsfläche mehrere Biotoptypen. Die einzelne Bewertung ist der Tabelle 2 „Bewertung der Eingriffsfläche vor dem Eingriff“ zu entnehmen.

Die Summe der Wertpunkte im Bestand beträgt 3.034.

### **2.3.3 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen**

Durch folgende Vorkehrungen werden erheblichere Beeinträchtigungen vermieden bzw. in ihrer Intensität minimiert:

#### **Vermeidung**

Das Plangebiet umfasst einen bereits bestehenden EDEKA-Markt, wodurch die Inanspruchnahme eines komplett neuen Standortes vermieden wird. Vorhandene infrastrukturelle Anbindungen können genutzt werden. Durch die Inanspruchnahme einer bereits anthropogen geprägten Fläche werden keine hochwertigen Tierlebensräume oder Pflanzenstandorte in Anspruch genommen.

Um eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten der Gebäude und Kleingehölze sicher zu vermeiden, sind das Abreißen der Gebäude, das Entfernen von Vegetation sowie das Abschieben von Oberboden außerhalb der Vogelbrutzeiten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die betroffenen Strukturen vorab auf das mögliche Vorhandensein von Vogelnestern zu untersuchen. Sollten Vogelnester festgestellt werden und ein Baubeginn in der Vogelbrutzeit nicht vermeidbar sein, so ist das weitere Vorgehen mit dem Flecken Lauenau abzustimmen. Findet ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit statt, ist davon auszugehen, dass die eintreffenden Vögel andere Bereiche zur Brut aufsuchen. Damit wird ein Verbotstatbestand vermieden und es ist nicht mit der Tötung oder Verletzung von Tieren zu rechnen.

In den vorhandenen Bestandsgebäuden könnten zudem Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse gegeben sein. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung einer geschützten Tierart sind diese Gebäude vor einem Abriss oder wesentlichen Umbau daher durch eine fachkundige Person zu begutachten. Der Abrisszeitpunkt und entsprechende Maßnahmen sind auf das Vorkommen von Fledermäusen abzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg abzustimmen.

## **Minimierung**

### Flora

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote) sind als Grünflächen herzurichten und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Zusätzlich sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Gesamtzahl der zu pflanzenden Hochstämme hat - aufgeteilt auf die einzelnen Teilflächen - mindestens 20 Stück zu betragen. Die Bäume können zur Begrünung der Stellplätze angerechnet werden. Für diese ist je 6 Stellplätze ein Baum auf dem Grundstück zu pflanzen.

Diese Pflanzmaßnahmen sollen einen Anteil zur Durchgrünung des Plangebietes leisten und zur Verbesserung des Kleinklimas (Schutzgut Klima und Luft) beitragen. Außerdem minimieren sie die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze.

### Fauna

Zur Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen auf die einheimische Fauna wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln festgesetzt. Damit wird auf Lampen mit einem Spektralbereich abgestellt, der - im Vergleich zu herkömmlichen Leuchtmitteln - eine weniger starke Anlockwirkung auf Insekten aufweist. Dadurch können Anflug und Tod von vielen nachtaktiven Insekten vermieden werden. Mit dieser Maßnahme zur Schonung der Insektenfauna wird gleichzeitig eine Stärkung der von Insekten abhängigen Tierwelt (z.B. Fledermäuse) erreicht. Neben der Verwendung von warmweißen LEDs sind dann auch Leuchtmittel nach dem Stand der Technik zulässig, die eine mindestens gleich günstige Wirkung auf die nachtaktive Insektenfauna aufweisen. Weiterhin wird die Parkplatzbeleuchtung auf die Betriebszeiten beschränkt. Dadurch können die Auswirkungen weiter minimiert werden.

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen im Bereich der Stellplatzanlage minimieren die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.

### **2.3.4 Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes**

#### **Auswirkungen auf das Landschaftsbild**

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da die betroffene Fläche bereits einen EDEKA-Markt umfasst.

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen im Bereich der Stellplatzanlage sollen einen Anteil zur Durchgrünung des Plangebietes leisten. Neben dem Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas (Schutzgut Klima und Luft) wird dadurch auch eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild und eine positive Wirkung auf Flora und Fauna erreicht.

#### **Neuer Biotoptyp und Biotopwert nach dem Eingriff**

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach Festlegung der zulässigen Bebauung und anhand der dann noch vorhandenen bzw. neu zu schaffenden Biotoptypen. Als Grundlage hierfür gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Unter Zugrundelegung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Versiegelungen:

**Tabelle 1: Versiegelungsbilanz**

Art der Nutzung (Planung)	Fläche in m <sup>2</sup>	Versiege- lungsgrad	Max. Versiegelung in m <sup>2</sup>	Aktuelle Nutzung (Bestand)
Sondergebiet (SO)	10.141	0,8	8.112	Bebauung/ Einzelhandel/ Freizeitfläche
Urbanes Gebiet	4.015	0,8	3.212	Innenstadtbereich mit Bebauung
Grünfläche	281	0	0	Freizeitfläche, Parkplatz
<b>Gesamtfläche</b>	<b>14.537</b>		<b>11.324</b>	

Bei maximaler Ausschöpfung der im Bebauungsplan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung ergibt sich eine mögliche Versiegelung von 11.324 m<sup>2</sup> für das Baugebiet. Diese Fläche würde dem Schutzgut Boden nicht mehr zur Verfügung stehen. Durch bereits vorhandene Bebauung besteht eine Vorbelastung (9.708 m<sup>2</sup> Innenstadtbereich, davon ca. 80 % versiegelt = 7.766 m<sup>2</sup>, zzgl. vorh. Parkplatz 2.714 m<sup>2</sup>, Bouleflächen, anteilig, ca. 350 m<sup>2</sup>). Es sind somit derzeit etwa 10.880 m<sup>2</sup> versiegelt. Somit kommt es zu einer - auf die Fläche bezogen - moderaten theoretischen Zunahme der maximalen Versiegelung von 444 m<sup>2</sup>.

Demnach kommt es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu einer theoretischen Verschlechterung der planrechtlichen Situation im Hinblick auf die maximal mögliche Versiegelung. Wobei an dieser Stelle auch noch anzuführen ist, dass in der geplanten Parkplatzfläche zahlreiche Pflanzflächen und Beete vorgesehen sind, welche aufgrund der Kleinflächigkeit nicht extra aufgeführt werden. Dennoch tragen diese dazu bei, dass die große Parkplatzfläche in seiner Versiegelung immer wieder unterbrochen wird und das anfallende Oberflächenwasser dort versickern kann. Die dort geplanten Einzelbäume überstellen später z.T. die versiegelten Flächen und minimieren die negativen kleinklimatischen Auswirkungen einer großflächigen Versiegelung.

### 2.3.5 Ergebnis der Eingriffsbeurteilung

Nachfolgend erfolgt zunächst die Ermittlung des Flächenwertes des Bestandes in tabellarischer Form. Die einzelnen Biotoptypen können dem Biotoptypenplan im Anhang entnommen werden.

**Tabelle 2: Bewertung der Eingriffsfläche vor dem Eingriff**

Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Innenstadtbereich (OI)	9.708	0	0
Parkplatz (OVP)	2.714	0	0
Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ), Boule-Flächen	780	1	780
Hausgarten (PH)	1.147	2	2.294
Beet/ Rabatte (ER)	88	1	88
Einzelbäume/ Baumgruppen (HEB) 18 x 10 m <sup>2</sup> = 180 m <sup>2</sup>		2	360
<b>Summe der Wertpunkte im Bestand</b>	<b>14.437</b>		<b>3.522</b>

Die Planung wird in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag in der Auflage des Jahres 2013) folgendermaßen bewertet:

Alle zukünftig versiegelten Flächen werden mit dem Wertfaktor 0 bewertet, da sie keinerlei Biotopfunktion aufweisen können.

Auf der Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen Bodendecker und Bäume gepflanzt werden. Dementsprechend wird für das Pflanzgebot der Wertfaktor 2 angesetzt.

Die geplante öffentliche Grünfläche "Spielplatz" wird mit 1 bewertet. Geplante Bäume werden in diesem Bereich extra angesetzt. Die Fläche selbst unterliegt voraussichtlich einer gewissen Betriebsamkeit, welche einer höheren Bewertung entgegensteht. Die geplante Grünfläche kommt im Wesentlichen dem Schutzgut Mensch zu Gute und dient auch als Ersatz überplanter Grünstrukturen. Diese Fläche soll der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Das geplante Urbane Gebiet wird mit "0" angesetzt. Es ist bereits vollständig bebaut und die Ausweisung dient hauptsächlich der planungsrechtlichen Absicherung. Es entspricht dem in der Bestandstabelle ebenfalls mit "0" bewerteten Innenstadtbereich (OI). Kleinteilige Freiflächen innerhalb des Innenstadtbereichs/Urbanen Gebiets werden nicht separat bewertet, da diese aufgrund des hohen Nutzungsdrucks nur eingeschränkte

Biotopfunktionen übernehmen können.

**Tabelle 3: Bewertung der Eingriffsfläche nach dem Eingriff**

Geplante Nutzung der Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Versiegelte Bereiche SO GRZ= 0,8 (10.141 m <sup>2</sup> x 0,8)	8.113	0	0
Freiflächen SO (Beet/ Rabatten) (10.141 m <sup>2</sup> x 0,2) abzgl. Pflanzgebote	1.598	1	1.598
Pflanzgebote	430	2	860
Grünfläche "Spielplatz"	281	1	281
Urbanes Gebiet (vorher/nachher gleich)	4.015	0	0
Einzelbäume/ Baumgruppen (HEB) 33 x 10 m <sup>2</sup> = 330 m <sup>2</sup> (außerhalb Pflanzgebote, gem. aktuellem Planentwurf )		2	660
<b>Summe Wertpunkte</b>	<b>14.437</b>		<b>3.399</b>

Durch die Realisierung der Planung ergibt sich eine Abnahme der Wertpunkte von - **123 Wertpunkten** (3.522<sup>4</sup> – 3.399<sup>5</sup>). Dieses geringe Defizit ist hinnehmbar und damit ist ein weiterer externer Ausgleich ist nicht erforderlich.

### **Pflanzmaßnahmen**

Im gesamten Sondergebiet sind verschiedene Pflanzmaßnahmen vorgesehen.

#### Pflanzgebot

Im Norden des Grundstückes ist zur Straße "Im Scheunenfeld" ein Pflanzgebot ausgewiesen. Dieses schirmt den Anlieferbereich optisch von der Straße ab und dient zusätzlich der ökologischen Aufwertung. Es ist ca. 430 m<sup>2</sup> groß und dabei ca. 11 m breit

4 Flächenwert vor dem Eingriff (siehe Tab. 2).

5 Flächenwert nach dem Eingriff (siehe Tab. 3).

und 40 m lang.

Auf der Fläche sind in drei Reihen einheimische Sträucher zu pflanzen. In die mittlere Reihe sind 5 Bäume als Hochstämme zu integrieren.

Gehölzqualität der Bäume:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, Höhe: StU 16-18 cm

Gehölzqualität der Sträucher: 60 - 100 cm hoch

#### Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)

#### Sträucher

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rosa canina	(Hundsrose)

Pflanzverband: 1,50 m x 1,50 m Sträucher in Gruppen, d. h. mindestens 3-5 Gehölze je Art

Als Pflegemaßnahme sind die ausschlagfähigen Sträucher abschnittsweise im Abstand von ca. 8 – 12 Jahren auf den Stock zu setzen.

### Parkplatzgliederung

Aus ökologischen, klimatischen und gestalterischen Gründen sind im Zuge des Parkplatzes Baumpflanzungen festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt einen Baum pro 6 Stellplätze fest. Das bedeutet bei möglichen 142 Stellplätzen die Pflanzung von (mindestens) 24 Bäumen innerhalb der Stellplatzanlage und in den randlich angrenzenden Bereichen.

Um bei den Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage dauerhaft die Entwicklung von vitalen Bäumen zu gewährleisten, ist bei der Auswahl der Bäume, der Vorbereitung der Pflanzgrube und der Ausgestaltung der Baumscheibe besondere Sorgfalt zu verwenden. Dazu wird hier auf die Regelwerke des verbandsübergreifenden Fachgremiums der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.) und der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teile 1, Planung, Pflanzarbeiten, Pflege (2015) und 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung; Bauweisen und Substrate (2010)“ verwiesen. Die wesentlichen Anforderungen an die Baumscheibe (Größe 6 m<sup>2</sup>, luftdurchlässig) sind textlich festgesetzt. Die Ausgestaltung ist beispielhaft in unten stehender Abbildung dargestellt (aus: FLL "Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate", 2010).

Geeignet sind einheimische Arten in stadtklimageeigneten Sorten. In diesem Zusammenhang wird auf die GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz), Arbeitskreis Stadtbäume verwiesen.

(Online einsehbar unter <https://strassenbaumliste.galk.de/> )

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme, StU18-20, 3xv, vorzusehen. Die Baumscheibe ist offen zu halten und vorzugsweise mit Bodendeckern zu bepflanzen.

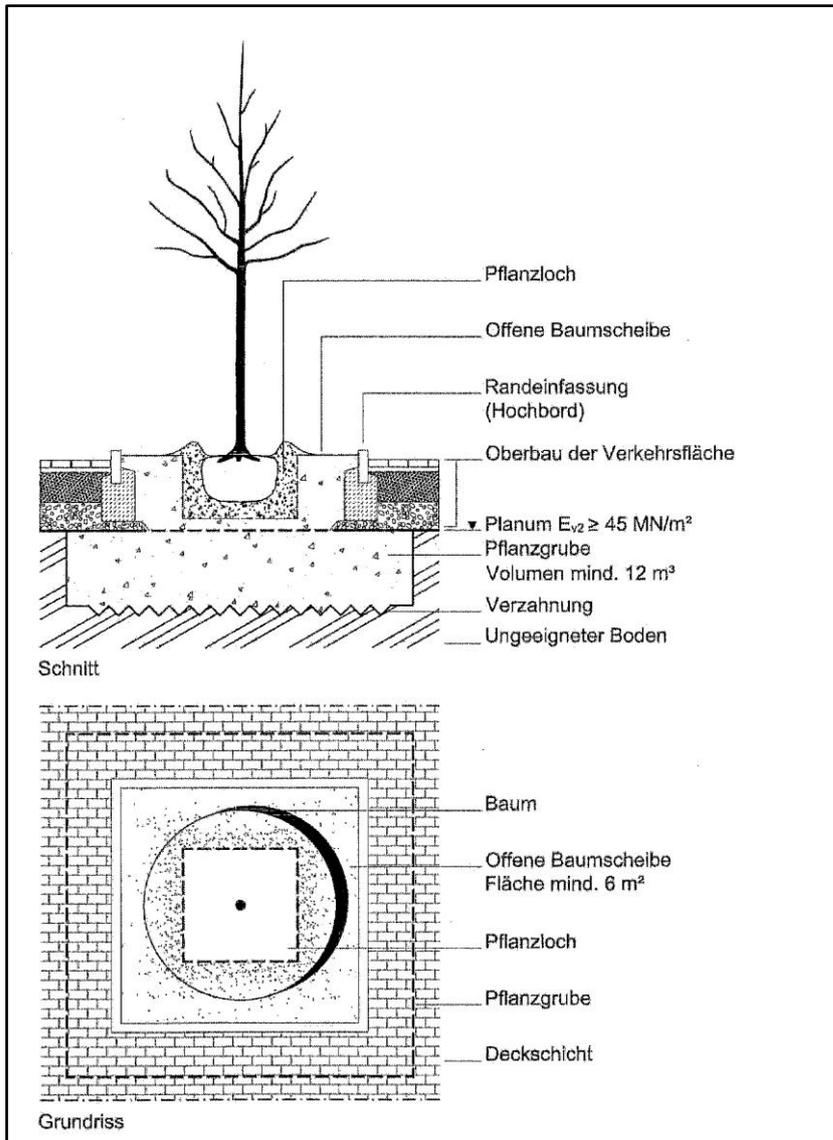


Abb. 3: Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen (Anwendungsbeispiel: Pflanzgrube mit offener Baumscheibe im Bereich von PKW-Stellplätzen)

### Öffentliche Grünfläche

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche soll im Sinne der Schaffung von Aufenthaltsqualitäten für den Menschen hergerichtet werden. Ökologische Werte stehen hier im Hintergrund. Dazu ist die Fläche ansprechend zu möblieren (Spielgeräte, Sitzmöglichkeiten) und mit drei Bäumen als Hochstämme zu überstellen. Die freie Fläche ist mit Rasen anzusäen.

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Erweiterung eines vorhandenen EDEKA-Marktes durch einen Neubau am derzeitigen Standort planungsrechtlich abzusichern.

Im Bereich zwischen der „Coppenbrügger Landstraße“ und der Straße „Am Markt“, soll am Standort des bereits vorhandenen EDEKA-Marktes durch einen Ersatzneubau eine bedarfsgerechte und kundenorientierte Ertüchtigung und Anpassung erfolgen, die eine zukunftsorientierte Marktkonzeption zulässt. Mit dem Bauvorhaben ist eine Anhebung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 2.000 m<sup>2</sup> verbunden. Da es sich um konkrete Erweiterungs- bzw. Neubauabsichten eines bereits bestehenden EDEKA-Marktes handelt, kommen in diesem Fall keine alternativen Standorte in Frage.

## 3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

Schalltechnische Untersuchung:

Eine wesentliche Beurteilungsgrundlage auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit ist das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan. Die schalltechnischen Berechnungen des vorliegenden Gutachtens wurden unter Verwendung des elektronischen Rechenprogramms „SoundPLAN“ (Version 8.2) der SoundPLAN GmbH, Backnang, durchgeführt.

Eingriffsregelung:

Die Eingriffsregelung wurde in Anlehnung an das „Städtetagsmodell“ (Niedersächsischer Städtetag in der Auflage des Jahres 2013) erstellt. Schwierigkeiten bei der Bearbeitung haben sich nicht ergeben.

### 3.2 Umweltmonitoring

Gemäß § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund des Planes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.



Die abschließende Beurteilung der Umweltauswirkungen ist unter der Voraussetzung durchgeführt worden, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen für Natur und Landschaft durchgeführt werden. Deshalb ist die Kontrolle der Umsetzung dieser Maßnahmen ein Bestandteil des Umweltmonitorings.

Die Pflanzmaßnahmen (Baumpflanzungen im Parkplatzraum) sind 1 Jahr nach Fertigstellung und nach weiteren 3 Jahren zu kontrollieren.

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Am Markt“ des Fleckens Lauenau wird ein Erweiterungsneubau eines EDEKA-Marktes planungsrechtlich ermöglicht.

Im Bereich zwischen der „Coppenbrügger Landstraße“ und der Straße „Am Markt“, soll am Standort des bereits vorhandenen EDEKA-Marktes durch einen Ersatzneubau eine bedarfsgerechte und kundenorientierte Ertüchtigung und Anpassung erfolgen, die eine zukunftsorientierte Marktkonzeption zulässt. Mit dem Bauvorhaben ist eine Anhebung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 1.750 m<sup>2</sup> verbunden. Es handelt sich somit um die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß BauNVO. Die planungsrechtliche Zulässigkeit in einem Mischgebiet ist daher nicht gegeben. Insofern ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich im Innenstadtbereich von Lauenau, und zwar zwischen der „Coppenbrügger Landstraße“ und der Straße „Am Markt“. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan hervor. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,4 ha.

Im Bebauungsplan wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ (L-EH) festgesetzt.

Im Umweltbericht wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes aus Umweltsichtspunkten betrachtet und festgestellt, dass sich die umweltrelevanten Beeinträchtigungen - unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung - auf wenige Aspekte beschränken. Für das Schutzgut Mensch und Gesundheit wurde vorsorglich eine Schalltechnische Beurteilung vorgenommen. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass in der Nachbarschaft die jeweiligen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm auch weiterhin eingehalten werden können. Dafür ist die Einhaltung schalltechnische Vorgaben erforderlich. Unter anderem ist eine nächtliche Anlieferung nicht verträglich.



Derzeit handelt es sich bereits um einen überwiegend versiegelten Bereich mit einer hohen Nutzungsfrequenz. Einige wenige Grünelemente sind zwar vorhanden, diese haben allerdings nur eine untergeordnete Bedeutung für die heimische Fauna.

Die gegenwärtige Nutzung sowie die vorhandenen Befestigungen/Versiegelungen sind als Vorbelastungen anzusehen. Das Untersuchungsgebiet hat aufgrund der Lage und Habitatausstattung nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Tierarten. Insbesondere fehlen geeignete störungsarme Brut- bzw. Fortpflanzungshabitate. Die Flächen sind bereits bebaut und werden stark frequentiert. Insofern ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung geschützter Säugetierarten ist lediglich im Bereich der Bestandsgebäude möglich. Hier sind bei entsprechenden Strukturveränderungen die Gegebenheiten von möglichen Quartieren zu prüfen und entsprechende Durchführungsarbeiten auf die Wintermonate zu legen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen hat die Baufeldräumung daher im Zeitraum zwischen Ende Oktober und Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) zu erfolgen.

Durch die überwiegende Inanspruchnahme bereits anthropogen beeinflusster Flächen werden im Wesentlichen keine hochwertigen Tierlebensräume oder Pflanzenstandorte in Anspruch genommen.

Es verbleiben somit keine nachhaltigen negativen Umweltauswirkungen.



### 3.4 Literatur

DRACHENFELS, O. V. (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 A/4. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG): NIBIS Kartenserver zu den Themenbereichen Bodenkunde, Hydrogeologie, Ingenieurgeologie.  
Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BGL500#> (Zugriff: 24.06.2019).

NIEDERSÄCHSISCHE MINISTER FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung 2012 mit Änderungen 2017.

NIEDERSÄCHSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ: Niedersächsische Umweltkarten. Internet: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten> (Zugriff: 14. April 2018).

BfN (2018): Bundesamt für Naturschutz,  
<https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html>,  
(Zugriff: 09.07.2018).

BMU (2018): Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit,  
<https://www.bmu.de/themen/natur-biologische-vielfalt-arten/naturschutz-biologische-vielfalt/gebietsschutz-und-vernetzung/natura-2000/>, (Zugriff: 09.07.2018).  
Bundesnaturschutzgesetz, aktuelle Fassung.

Niedersächsischer Städtetag 2013: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover September 2013.

Spektrum.de (2018): <https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/wirkungsgefuege/9071>, (Zugriff: 09.07.2018).



**Anlage: Biotoptypenplan**