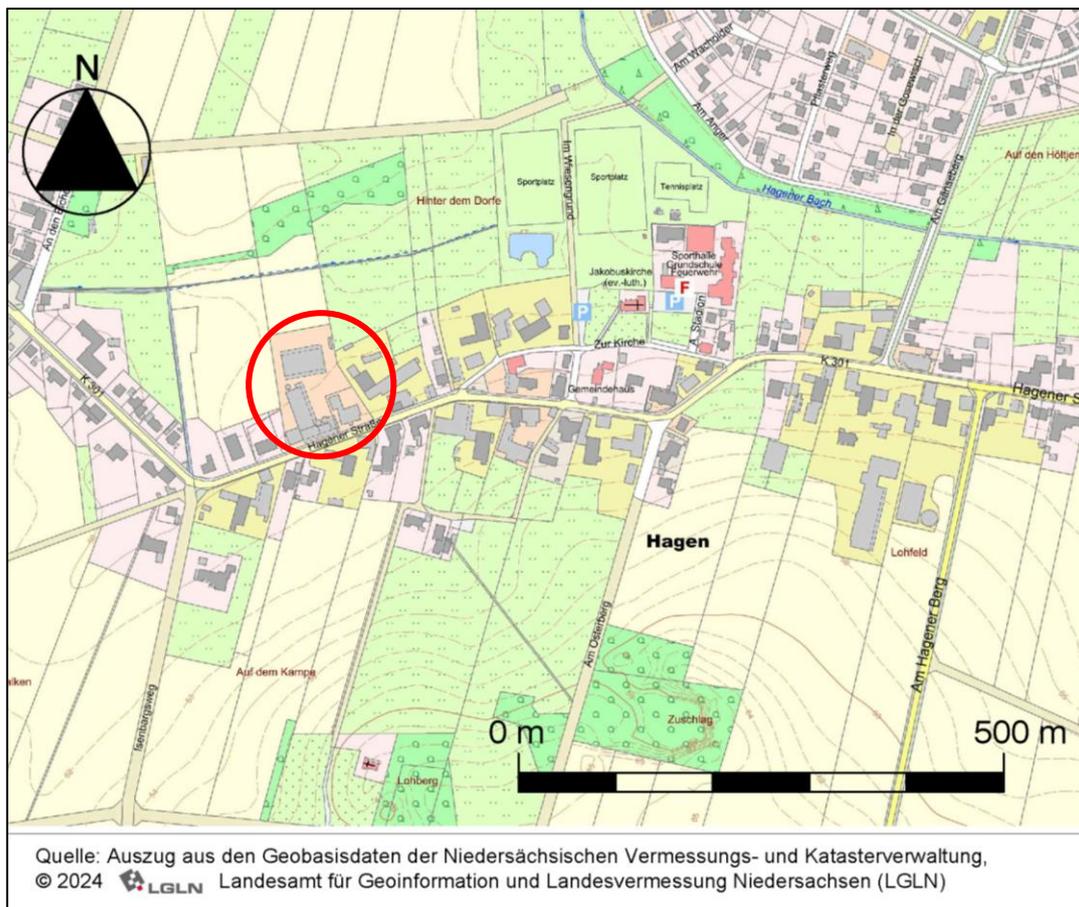


Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514
„EDEKA Markt Hagen“
und zum Vorhaben- und Erschließungsplan
„Neubau von einem Edeka-Markt“
der Stadt Neustadt a. Rbge.

- Vorentwurf -



Ausgearbeitet
Hannover, im April 2025

Susanne **Vogel** ■

■ Architektin
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	1
1. Einleitung.....	1
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	3
a) Anwendung und Aufgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB	4
b) Verfügungsgewalt	4
c) Durchführungsvertrag	4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans.....	5
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.....	5
5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	7
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
7. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neustadt a. Rbge.	9
8. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	10
II. Rahmenbedingungen	11
1. Geländeverhältnisse, Entwässerung, Hochwasserschutz	11
2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur.....	11
3. Bodenbeschaffenheit, Grundwasser und Altlasten.....	11
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft .	13
5. Denkmale nach dem NDSchG	16
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	18
1. Beschreibung des Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)) ...	18
2. Art der baulichen Nutzung.....	18
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
4. Erschließung.....	19
5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen	20
6. Nachrichtliche Übernahme.....	20
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	20
1. Durchführung des Bebauungsplans / Städtebauliche Verträge	20
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	20
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	21
1. Erschließung.....	21
a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs.....	21
b) Ver- und Entsorgung	21

2.	Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung	21
3.	Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	21
4.	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Immissionsschutz	21
5.	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	22
6.	Denkmalschutz	22

VI. Umweltbericht **23**

A. Einleitung..... **23**

1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514.....	23
2.	Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren	24
3.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	24
a)	Fachgesetze	24
b)	Raumordnung	25
c)	Fachpläne	25
4.	Auswirkungen auf Schutzgebiete / geschützte Teile von Natur und Landschaft / FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete	25
5.	Sonstige Belange des Umweltschutzes	26

B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung **26**

1.	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	27
a)	Bestand und Bewertung	27
b)	Auswirkungsprognose	27
2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
a)	Bestand und Bewertung	28
b)	Auswirkungsprognose	28
3.	Schutzgut Boden und Fläche	30
a)	Bestand und Bewertung	30
b)	Auswirkungsprognose	30
4.	Schutzgut Wasser	30
a)	Bestand und Bewertung	31
b)	Auswirkungsprognose	31
5.	Schutzgut Luft/Klima	31
a)	Bestand und Bewertung	31
b)	Auswirkungsprognose	31
6.	Schutzgut Landschaft	32
a)	Bestand und Bewertung	32
b)	Auswirkungsprognose	32
7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
a)	Bestand und Bewertung	32
b)	Auswirkungsprognose	32

8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	32
9.	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	33
10.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	33
11.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)	33
	a) Bodenschutzgebot	33
	b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	33
	c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten.....	34
	d) Erfordernisse des Klimaschutzes	34
12.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ..	34
	a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	34
	b) Maßnahmen zum Ausgleich.....	34
C.	Artenschutzrechtliche Belange.....	35
	a) Rechtliche Grundlagen.....	35
	b) Konfliktabschätzung/ Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände	37
	c) Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	37
	d) Fazit.....	37
D.	Zusätzliche Angaben	37
	a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	37
	b) Maßnahmen zur Überwachung	37
	c) Allgemein verständliche Zusammenfassung	38

I. Allgemeines

1. Einleitung

Für die Versorgung der Bevölkerung von Hagen und den umliegenden Ortsteilen mit Produkten des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) existiert seit vielen Jahren ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb auf dem Grundstück „Hagener Str. 20“ (Edeka-Markt „Nah und Gut Schöbel“, ehemals „Bertram“). Der Markt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von ca. 290 m².

Die Bedeutung des Marktes für den Stadtteil Hagen und seinen Einzugsbereich als wohnungsnah und damit auch klimagerechte Einkaufsmöglichkeit ist sehr groß. Für die nachhaltige Stadtentwicklung und die langfristige Sicherung und Entwicklung ländlicher Wohnstandorte ist es erforderlich, neben Wohngrundstücken auch Grundstücke für die Erweiterung oder Neuan siedlung von Gewerbebetrieben und Flächen für den Lebensmitteleinzelhandel bereit zu stellen. Ziel ist es, die Nahversorgung der Wohnbevölkerung langfristig zu sichern, vorhandene Arbeitsplätze in der Stadt zu halten und neue Arbeitsplätze zu ermöglichen. Im Sinne des Klimaschutzes soll ein Beitrag geleistet werden, ein größtmögliches Angebot an Waren (und Dienstleistungen) in der Ortsmitte von Hagen zu sichern und zu entwickeln, um ein Einkommen der „Kurzen Wege“ zu ermöglichen.

Aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Größe und Ausstattung des vorhandenen Marktes wurde der Wunsch an die Stadt herangetragen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen zukunftsgerecht gestalteten Verbrauchermarkt zu schaffen. Dies beinhaltet z. B. eine nachfrage- und zukunftsgerechte Angebotsausweitung (z. B. durch regionale Produkte), eine energetische Optimierung, Angebote für Ladeinfrastruktur und Parkmöglichkeiten für Lastenräder. Erforderlich ist dafür ein deutlich größeres Grundstück und eine Erweiterung der Verkaufsflächen auf insgesamt ca. 1.200 m².

Die bestehenden Gebäude des Marktes und der bisherige Standort bieten keine Möglichkeit, diese Ziele am bisherigen Standort zu realisieren.

Die Stadt hat großes Interesse an der Erhaltung und Modernisierung eines Marktes für die Nahversorgung in Hagen und dem nordwestlichen Stadtbereich.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am 20.06.2022 dem Antrag des beauftragten Projektentwicklers¹ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Edeka-Marktes im Stadtteil Hagen zugestimmt.²

Beschlossen wurde auch, aufgrund des konkreten Projektbezuges, der dauerhaften Sicherung des neuen Lebensmitteleinzelhandelsmarktes in Hagen und zur Darlegung der konkreten Integration in die historische Ortslage mit Berücksichtigung der benachbarten Baudenkmale und der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB vorzusehen.³

Zunächst wurde das Grundstück Hagener Straße 35 im Zentrum von Hagen für den geplanten Betriebsstandort in Erwägung gezogen. Der dortige Standort wurde aus folgenden Gründen nicht weiterverfolgt:

- ungünstige verkehrliche Erschließung (Kurvenlage),

¹ Projektentwicklung Rainer Gloy e .K. (im Folgenden „Vorhabenträger“).

² Beschlussvorlage Nr.: 2022/063 vom 15.03.2022 zu dem Standort im nördlichen Bereich des Flurstücks 133/18 (Flur 4) im Stadtteil Hagen, der im Laufe der weiteren Planung sich als nicht realisierbar herausgestellt hat.

³ Auch diese Entscheidung wurde bezogen auf den damals vorgesehenen Standort gefällt, wird aber wegen der grundsätzlich vergleichbaren Situation an jetzigen Standort aufrechterhalten und weiterverfolgt.

- Immissionskonflikte mit dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb,
- Schallimmissionskonflikte,
- erhaltenswerte Grünstrukturen, die die Nutzbarkeit des Grundstücks einschränken.

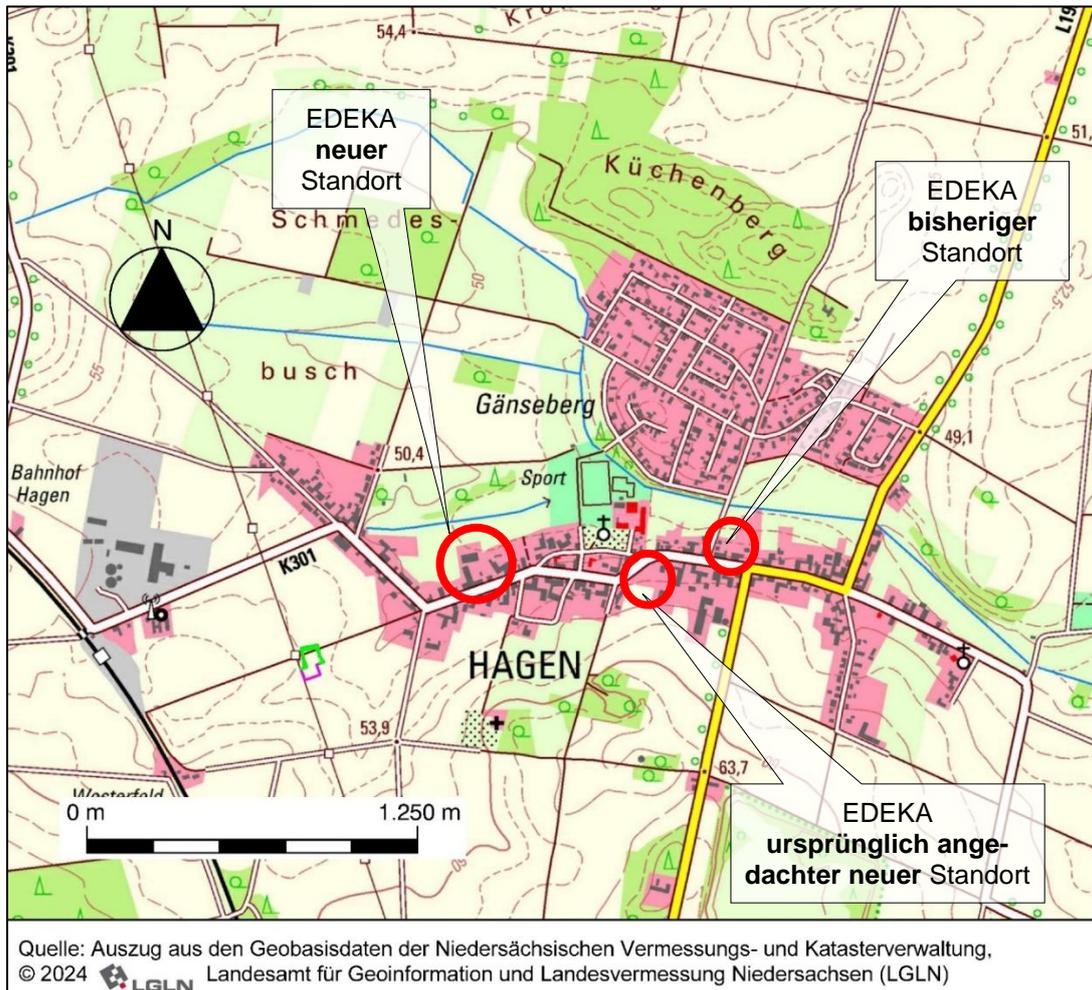


Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des bisherigen, des zunächst angedachten und des neuen Standortes

Von den potenziellen Flächen, welche die Voraussetzungen von Betreiberseite erfüllen (Lage, Grundstückgröße, Erschließung) und verfügbar sowie unter Abwägung aller Belange bauplanungsrechtlich realisierbar sind, bietet sich das Grundstück der ehemaligen Raiffeisengenossenschaft in der Hagener Straße 46 an. Zur Verfügung steht eine Grundstücksfläche von etwa 7.569 m² unmittelbar an der Hagener Straße.

Die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort hat zudem den Vorteil, dass eine nachhaltige Nachnutzung auf dem ehemaligen Raiffeisen-Grundstück realisiert wird.

Die existierenden Gebäude eignen sich zwar nicht für die neue Nutzung. Die bereits seit langem genutzte Fläche ist jedoch unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und unter Klimaschutzgesichtspunkten (Einkaufsmöglichkeit, die zentral gelegen und daher gut erreichbar ist) eine sehr gute und nachhaltige Lösung.

Die Stadt hat daher entschieden, für das Grundstück die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines modernen Verbrauchemarktes (EDEKA-Markt) zu schaffen.

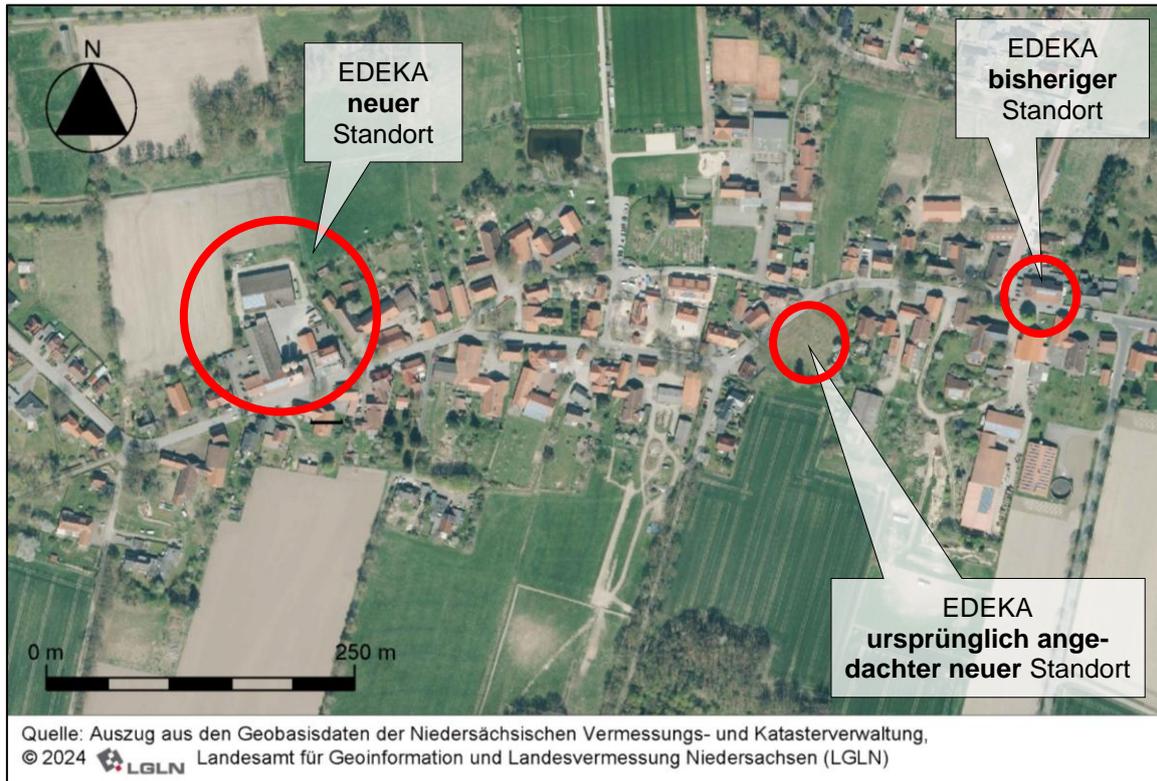


Abb. 2: geplante Verlagerung des EDEKA-Marktes in der Ortsmitte von Hagen

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Mit dem Schreiben vom 06.05.2021 wurde durch den Vorhabenträger ein Antrag gestellt, den nördlichen Bereich des Flurstücks 133/18 (Flur 4), Hagener Straße 35, im Stadtteil Hagen bauleitplanerisch zu entwickeln, um dort zusammen mit dem Betreiber des örtlichen Edeka-Marktes einen neuen, großflächigen Edeka-Markt mit 1.000 m² Verkaufsfläche ansiedeln zu können.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am 20.06.2022 dem Antrag des beauftragten Projektentwicklers zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Edeka-Marktes im Stadtteil Hagen zugestimmt (Grundsatzbeschluss).⁴

Da der zuerst ausgewählte Standort aus verschiedenen Gründen im Verlauf der Planung ausgeschieden ist, wurden in Abstimmung mit der Stadt die Flächen der ehemaligen Raiffeisengenossenschaft in der Hagener Straße 46 als mindestens ebenso gut geeigneter Standort bestimmt.

Der Vorhabenträger hat daraufhin mit Schreiben vom 09.06.2023 einen Antrag zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für den Standort Hagener Straße 46 gestellt. Der Antrag wurde mit Schreiben vom 08.11.2024 ergänzt.

⁴ Beschlussvorlage Nr.: 2022/063 vom 15.03.2022 zu dem Standort im nördlichen Bereich des Flurstücks 133/18 (Flur 4) im Stadtteil Hagen, der im Laufe der weiteren Planung sich als nicht realisierbar herausgestellt hat.

a) Anwendung und Aufgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB

Auf Grund des konkreten Projektbezuges und zur Sicherstellung einer zeitnahen Deckung des Versorgungsbedarfes durch das geplante Vorhaben ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB vorgesehen.

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

b) Verfügungsgewalt

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

Der Vorhabenträger hat der Stadt Neustadt a. Rbge. mit Schreiben vom 08.11.2024 dargelegt, dass er zur Durchführung des beantragten Vorhabens und zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten bereit ist. Spätestens zur Unterzeichnung des Durchführungsvertrages wird seitens des Vorhabenträgers auf geeignete Weise dargelegt, dass er zur Durchführung des hier in Rede stehenden Vorhabens in der Lage ist.

Darüber hinaus hat der Vorhabenträger der Stadt gegenüber dargelegt, dass er zu dem für die Vorhabenrealisierung benötigte Grundstück eine notarielle Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer geschlossen hat.

Die Stadt geht davon aus, dass der Vorhabenträger im weiteren Planverfahren über eine dinglich gesicherte Rechtsposition verfügen wird, die es ihm ermöglicht, die Eigentumsumschreibung vom Willen Dritter unabhängig zur Vollziehung zu bringen und die Erschließungsmaßnahmen zu realisieren. Er besitzt daher die Verfügungsgewalt auch mit Blick auf die Durchführungsfähigkeit des Bebauungs- und des Vorhaben- und Erschließungsplans. Im Durchführungsvertrag wird im Einzelnen geregelt, wie und mit welcher Frist die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans sichergestellt ist.

Auf dieser Grundlage hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. nach Prüfung der in § 12 BauGB beschriebenen Voraussetzungen am _____ den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.514 „Edeka-Markt Hagen“, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, gefasst.

c) Durchführungsvertrag

§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB führt neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan den Durchführungsvertrag auf. Daraus geht hervor, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten (ganz oder

teilweise) zu verpflichten hat. Der Durchführungsvertrag wird nur Gegenstand der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB), wenn er festsetzungsersetzenden Regelungen enthält.

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

Im Durchführungsvertrag wird im Einzelnen geregelt, wie die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans sichergestellt ist. Neben der Vereinbarung über die Kostenübernahme ist die Vereinbarung eines bestimmten Zeitraums zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen Gegenstand des Durchführungsvertrages.

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

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

Der Inhalt des Durchführungsvertrag wird im weiteren Planverfahren festgelegt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans

Allgemeine Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Kontext mit dem städtebaulichen Durchführungsvertrag sind:

- ein neuer, attraktiver Nahversorger im Stadtteil Hagen,
- die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache innerhalb der Ortslage von Hagen,
- die Sicherung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet.

Allgemeiner Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Ersatzneubau für einen Lebensmittelmarkt, um einem bestehenden Betrieb im Stadtteil Hagen die Möglichkeit der Modernisierung und Erweiterung zu bieten und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung langfristig zu sichern.

Die Planung dient dem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden, indem die früher von der Raiffeisengenossenschaft genutzten Flächen für die vorgesehene neue Nutzung in Anspruch genommen wird.

Weiterer Zweck der Planung ist die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist notwendig, um die angestrebte Grundstücksnutzung in der geplanten Form zu erreichen.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (= Plangebiet) muss so abgegrenzt werden, dass seine Ziele und Zwecke erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt

außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 umfasst den bisher durch die Raiffeisen-Genossenschaft genutzten Teil des Flurstücks 17/13 sowie die Flurstücke 9/10 und 11/2, Flur 4, Gemarkung Hagen.

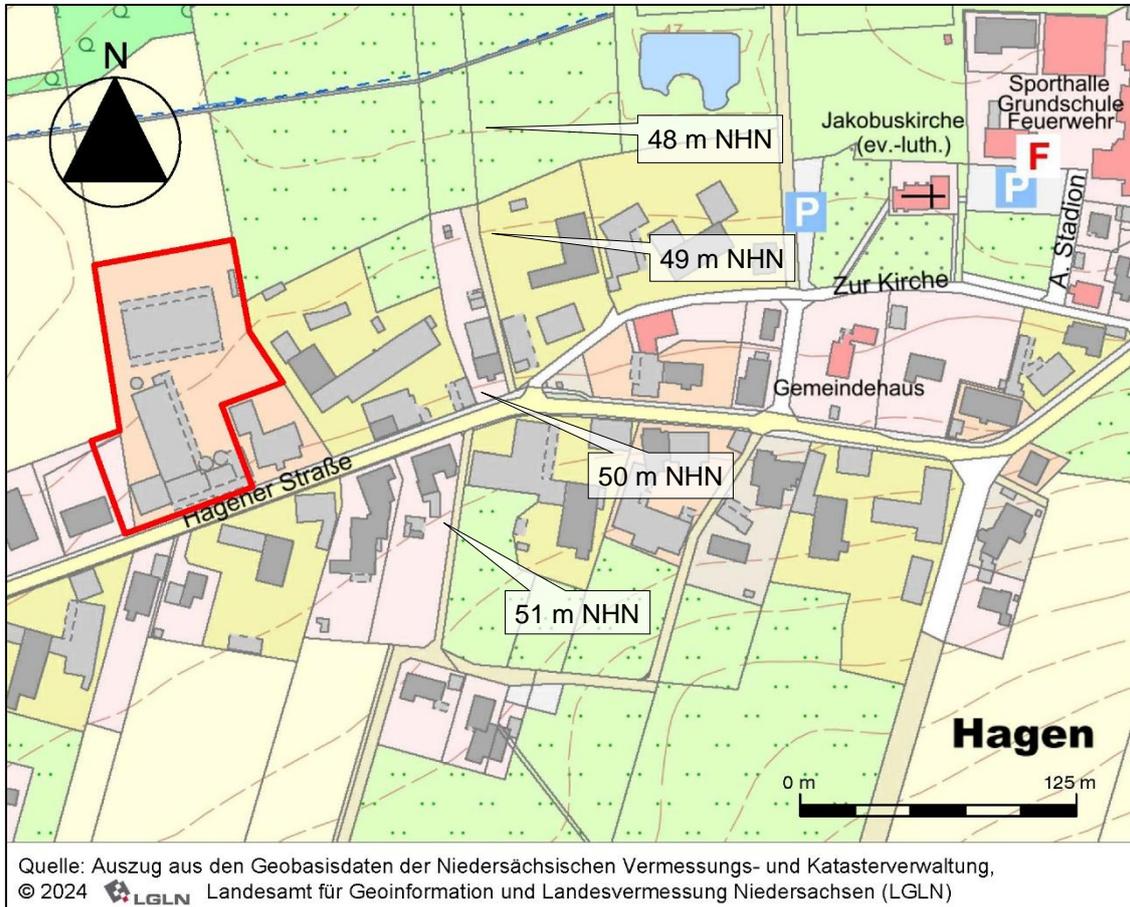


Abb. 3: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)

Bei den Flächen im Plangebiet und der näheren Umgebung handelt es sich bislang um einen unbepflanzten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB (Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Der Schutzanspruch der Umgebung ist einem Dorf-/ Mischgebiet zuzuordnen.

Östlich des Plangebiets grenzen die Raiffeisen-Volksbank Neustadt eG - Geschäftsstelle Hagen, eine landwirtschaftliche Hofstelle und landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Hagerer Straße auf deren Südseite landwirtschaftlich Hofstellen stehen, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden.

Westlich des Geltungsbereichs schließt im südlichen Teil das Wohngrundstück Hagerer Straße 48 an. Das Gebäude ist als Baudenkmal nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ausgewiesen ist (Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG; Objekt Nr. 324 lt. Denkmalatlas Niedersachsen). Weiter nach Norden grenzen Ackerflächen an das Plangebiet.

Nördlich grenzt eine Streuobstwiese an, die als Maßnahme zum Ausgleich im Kontext eines anderen Bauleitplanverfahrens hergestellt wurde und zu erhalten ist.

Insgesamt handelt es sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten um eine typisch dörfliche Gemengelage von Wohnen, Landwirtschaft, gewerblicher Nutzung und angrenzender freier Landschaft.

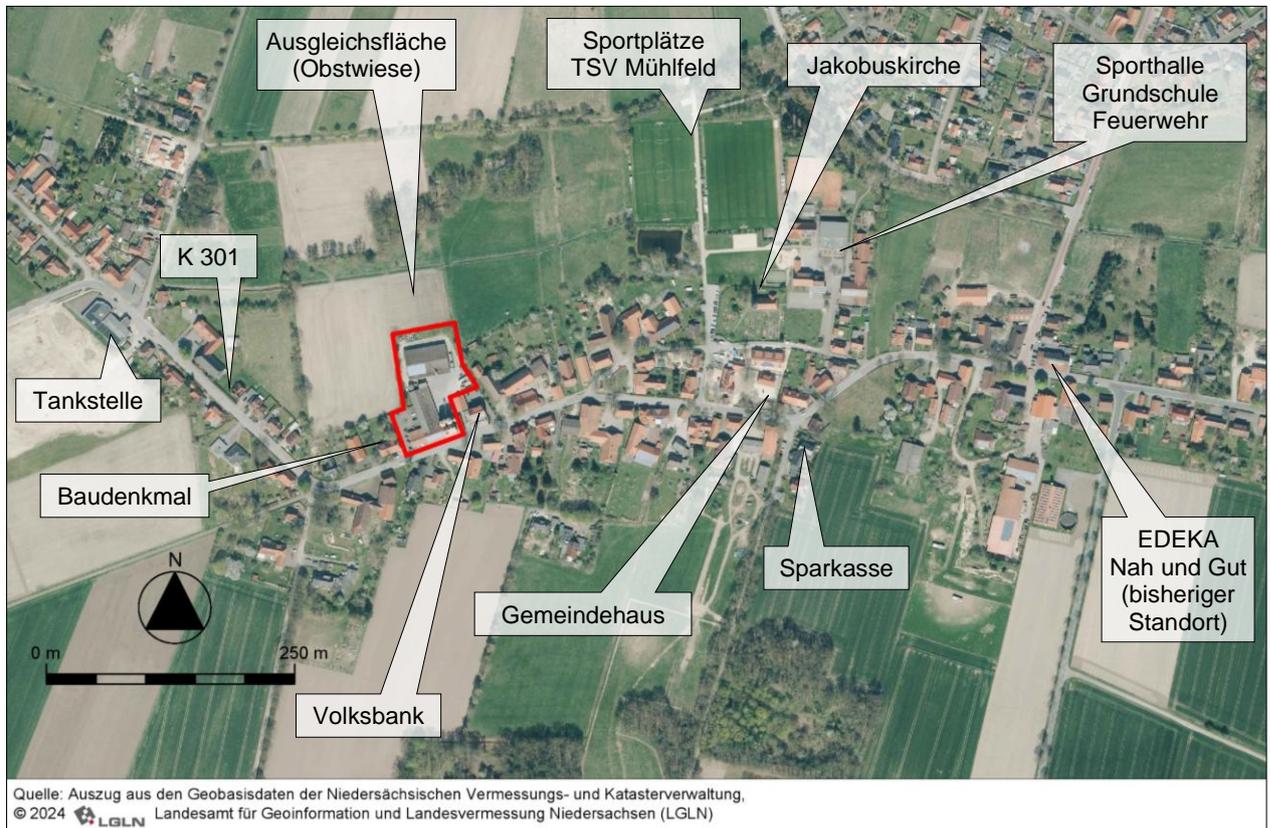


Abb. 4: Plangebiet (rote Umrandung) und Umgebung (Luftbild: April 2022)

Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind aufgrund des Schutzanspruchs der Umgebung als Dorfgebiet nicht zu erwarten. Hinsichtlich des Wohnhauses am Westrand des Plangebiets wurde aufgrund der Nähe zur geplanten Anlieferung ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Nachteilige Auswirkungen können aufgrund der Ausgestaltung des Vorhabens vermieden werden.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist wie alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Um dies zu gewährleisten, wird derzeit die 45. Änderung ihres Flächennutzungsplans durchgeführt. Die 45. Änderung wird an die Ziele der Raumordnung angepasst, die sich aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 für die Region Hannover (RROP 2016) ergeben. Darüber hinaus gehende Ziele bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

Aufgrund der Entwicklung aus den Darstellungen der 45. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Bebauungsplan Nr. 514 an die Ziele der Raumordnung angepasst.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt (vgl. Abb. 5). Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ für ein Projekt eines großflächigen Einzelhandels können aus dieser Darstellung nicht entwickelt werden.

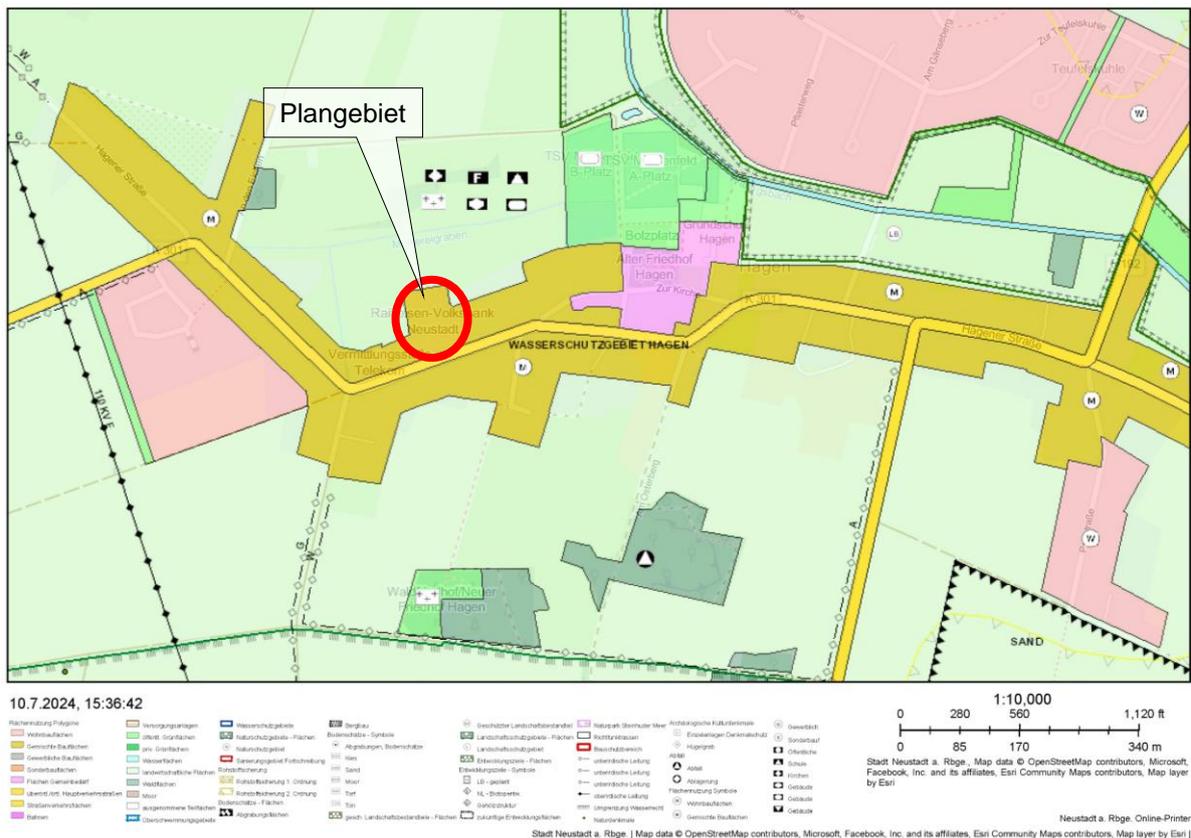
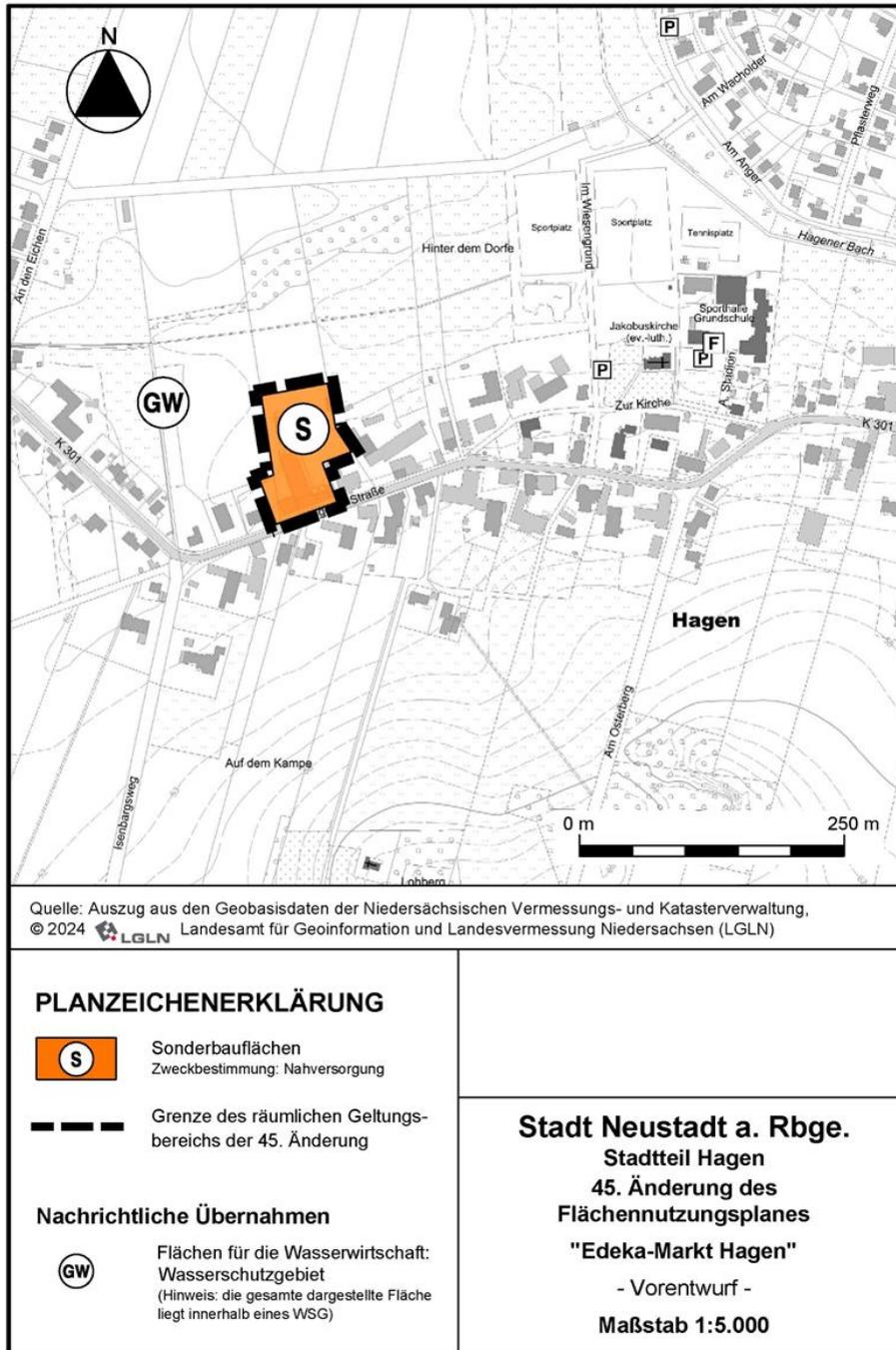


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan vor der 45. Änderung⁵

Daher führt die Stadt Neustadt a. Rbge. derzeit die 45. Änderung ihres Flächennutzungsplans durch (vgl. Abb. 6). Mit ihr werden die Darstellungen so geändert, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

⁵ <https://hannit.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5df309e6ba414091ae1e311822f8db4f>;
Zugriff am 11.02.2025.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG



Sonderbauflächen
Zweckbestimmung: Nahversorgung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 45. Änderung

Nachrichtliche Übernahmen



Flächen für die Wasserwirtschaft:
Wasserschutzgebiet
(Hinweis: die gesamte dargestellte Fläche liegt innerhalb eines WSG)

Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Hagen
45. Änderung des
Flächennutzungsplanes
"Edeka-Markt Hagen"
- Vorentwurf -
Maßstab 1:5.000

Abb. 6: Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge., Stand der 45. Änderung von 03/2025 (Vorentwurf)

7. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neustadt a. Rbge.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. wurde am 01. Juni 2023 vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (vgl. Beschlussvorlage Nr. 2023/086).

Das Konzept weist das Hauptzentrum und das Nahversorgungszentrum Auenland als zentrale Versorgungsbereiche aus, außerdem drei Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die

Begründung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ und des Vorhaben- und Erschließungsplans „Neubau von einem Edeka-Markt“

Nahversorgung (gem. RROP), vier Nahversorgungslagen und einen regional bedeutsamen Fachmarktstandort.

Einer dieser Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ist der Stadtteil Hagen. Der Standort soll Versorgungsfunktionen insbesondere für Hagen, Bevensen, Borstel, Dudensen, Eilvese, Laderholz und Nöpke übernehmen.

Die Planung entspricht damit den städtebaulichen Zielen der Stadt Neustadt a. Rbge. für die Entwicklung des Einzelhandels.

8. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Das ist bei der 45. Änderung offensichtlich nicht der Fall.

Der Stadtteil Hagen liegt inmitten des Stadtgebiets von Neustadt a. Rbge. Der Einzugsbereich des Nahversorgers umfasst nur Flächen im Stadtgebiet, so dass sich aufgrund der räumlichen Lage kein Abstimmungserfordernis ergibt.

II. Rahmenbedingungen

1. Geländeverhältnisse, Entwässerung, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hagen auf der Nordseite der Hagener Straße (K 301). Er umfasst den gesamten ehemaligen Raiffeisen-Standort auf dem Grundstück Hagener Str. 46.

Das Gelände im Plangebiet hat Gefälle in nördlicher Richtung. Die höchste Stelle an der Hagener Straße liegt auf einer Höhe von etwa 50,5 m NHN, die tiefste Stelle am Nordrand des Plangebiet auf etwa 48,5 m NHN (vgl. Abb. 3, S. 6).

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht. Aufgrund der Topografie entwässert oberflächlich abfließendes Regenwasser nach Norden zum Molkereigraben, der zunächst in das Regenrückhaltebecken (RRB) an der Straße „Im Wiesengrund“ fließt. Von dort wird das Oberflächenwasser über einen Regenwasserkanal in den Hagener Bach abgeleitet.



Abb. 7: Gräben und Gewässer in der Umgebung des Plangebiets

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Grundstück an den Regen- und Schmutzwasserkanal in der Hagener Straße angeschlossen.

2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet umfasst den bereits baulich genutzten Teil des Flurstück 17/13 (Hagener Straße 46) sowie die Flurstücke 9/10 und 11/2 mit einer Größe von insgesamt rd. 0,76 ha. Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum.

3. Bodenbeschaffenheit, Grundwasser und Altlasten

Die Bodenverhältnisse interessieren über die Betrachtung des Bodens als Schutzgut im Rahmen der Umweltprüfung hinaus (vgl. Umweltbericht), unter den Gesichtspunkten der Tragfähigkeit

für eine Bebauung und der Versickerung anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken.

Die Flächen des Plangebiet sind seit langem zu rd. 85% baulich genutzt und versiegelt.

Der NIBIS® Kartenserver weist für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Alt-ablagerungen oder Altlastenrisiken aus.

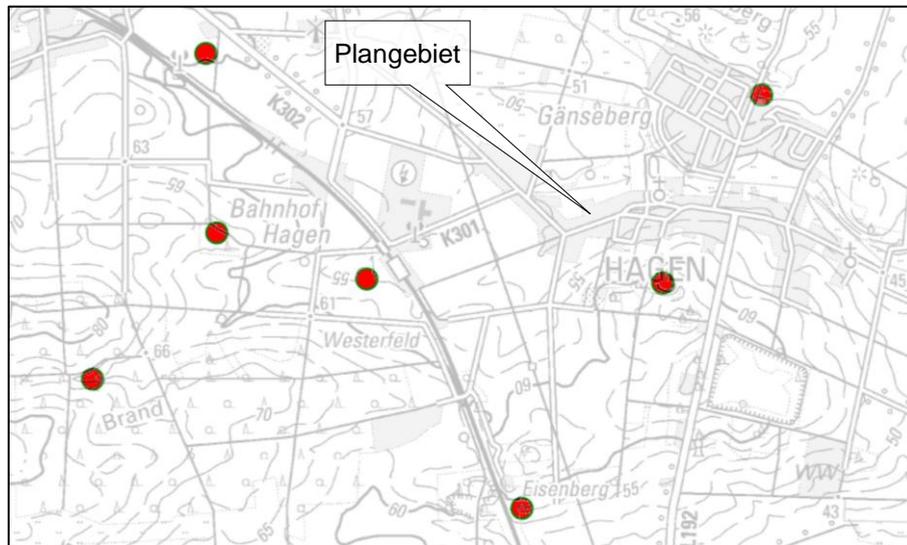


Abb. 8: Altablagerungen in der Umgebung des Plangebiets
(NIBIS® - Kartenserver, 10.7.2024)

Aufgrund der bisherigen Nutzung wird das Grundstück im Altlastenkataster der Region Hannover als „Altstandort oder potenzieller Altstandort“ wegen Tanks für Flüssigdünger/ Altölbekälter geführt (Objekt 20140408081189896(351)351! Code 25301151400063).

Um das Risiko lokaler Altlasten auszuschließen, die ggf. durch die bisherigen Flächennutzungen verursacht worden sind, wurde die Thematik im Rahmen von Bodengutachten untersucht⁶.

Im Fokus der Untersuchung standen außerdem die Sickerfähigkeit des Bodens, um zu klären, ob eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet in Betracht kommt, sowie die Tragfähigkeit der Böden.

Die Gutachten kommen zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

Grundwasser wurde bei den Baugrunduntersuchungen bis zur max. Aufschlusstiefe von ca. 5,0 m unter GOK nicht bzw. nur in Form örtlicher Vernässungen angetroffen. Dabei handelt es sich um aufgestautes Sicker- und Schichtwasser (**Stauwasser**), welches in bzw. nach niederschlagsreichen Witterungsverhältnissen nur stark zeitverzögert in den tieferen Untergrund versickert. Nach anhaltenden, starken Niederschlägen kann sich das Stauwasser örtlich auch bis zur Geländeoberkante anstauen und dort zu vorübergehenden Vernässungen führen.

Im Plangebiet treten im oberen Profilabschnitt örtlich humose Auffüllungen auf, die nicht ausreichend **tragfähig** und daher im Bereich von Bebauungen vollständig auszuheben und

⁶ OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG 2024: **Orientierende Bodenuntersuchung** zum Neubau eines EDEKA-Verbrauchermarktes mit Außenanlagen Hagener Straße 46, in 31535 Neustadt am Rübenberge; Projekt 2408-7039. Greven, 04.10.2024 und **Gutachterliche Stellungnahme** zum Neubau eines EDEKA-Verbrauchermarktes mit Außenanlagen Hagener Straße 46, in 31535 Neustadt am Rübenberge; Projekt 2408-7037. Greven, 04.11.2024.

abzufahren sind. Die darunter anstehenden Schichten sind nach Art und Belastung des Bauwerks grundsätzlich als ausreichend tragfähig zu bewerten. Je nach Bauvorhaben und konkret vorfindlichen Verhältnissen werden bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich.

Eine vollständige **Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers** im Plangebiet ist aufgrund der ermittelten Sickerfähigkeit der Böden und der oben beschriebenen temporären Stauwasserbildung nicht möglich. Wird das Ziel der vollständigen Tiefenversickerung im Plangebiet weiterverfolgt, wird empfohlen, dies über tief in den Untergrund reichende Schachtversickerungsanlagen oder über Rigolen-Versickerungsanlagen, bei denen unterhalb der Rigolen zuvor die nicht ausreichend durchlässigen Böden durch gut durchlässige Böden ausgetauscht wurden, zu verfolgen. Auf die Option der Versickerung über eine „Teilversickerungsanlage“ im Sinne einer Regenrückhaltung mit Anschluss an eine Vorflut wird hingewiesen⁷.

Hinweise auf lokale Altlasten wurden bei den chemischen Analysen nicht festgestellt. Nach den Ergebnissen der Bodenproben handelt es sich um „nicht gefährlichen Abfall“. Ggf. anfallendes Aushubmaterial kann einer geeigneten stofflichen Verwertung zugeführt werden (als Baustoff oder für bodenähnliche Anwendungen)⁸.

Ergänzend wurden lokale Kenntnisse zu einem vermeintlichen Unfall im Umgang mit Flüssigdüngern vor rd. 25 – 30 Jahren abgefragt. Demnach wurden die damals betroffenen Bodenmassen vollständig ausgekoffert und sachgerecht entsorgt.

4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst das Grundstück des ehemaligen Raiffeisen-Landhandels in Hagen, das bis zur Nutzungsaufgabe Mitte 2023 von der Firma AGRAVIS Niedersachsen-Süd GmbH als Lager- und Verkaufsstätte für landwirtschaftliche Produkte genutzt (Agrarhandel) wurde. Vom ehemaligen Raiffeisenmarkt sind derzeit nur noch das Gebäude parallel zur Hagener Straße, das ehemals als Lager und Verkaufsräume genutzt worden ist mit dem westlich anschließenden Büro- und Wohngebäude, sowie die Siloanlagen vorhanden (vgl. Abb. 9, S. 14). Die im Norden und mittig gelegenen Hallen, die im Luftbild von 2022 noch dargestellt sind, wurden inzwischen abgetragen⁹. Eine Nutzung des verbliebenen Gebäudebestandes durch den geplanten Einzelhandels-Markt kommt aufgrund des baulichen Zustandes der Gebäude und der Nutzungsanforderungen nicht in Frage.

Die Flächen des Plangebietes sind seit langem bebaut und wurden gewerblich genutzt. Aufgrund der Anforderungen des Landhandels sind auch die nicht bebauten Flächen als Lagerplätze und Zufahrten fast vollständig versiegelt. Die Versiegelung umfasst rd. 6.400 m², das entspricht rd. 85 % des Plangebiets.

Lediglich rd. 15% der Fläche des Plangebiets sind sogenanntes „Abstandsgrün“ zu den Nachbargrundstücken. Die Flächen werden ebenfalls z. T. als Lagerfläche genutzt. Auf den Flächen zu den Nachbargrundstücken stehen etwa 10 Bäume, vorwiegend Birken, Walnuss (vgl. Abb. 13, Seite 15 und Abb. 19, Seite 29).

⁷ Weitere Ausführungen zu den technischen Anforderungen und zur Ausführung finden sich im Gutachten der OWS GmbH.

⁸ Die Gutachter weisen darauf hin, dass im Rahmen der Aushubarbeiten Bodenarten angetroffen werden können, die von den analysierten abweichen, weil im Plangebiet Auffüllungen vorkommen können, die häufig inhomogen zusammengesetzt sind und bei erneuter Untersuchung entsprechend abweichende Ergebnisse in der Analytik erbringen.

⁹ Der Abriss der Gebäude wurde von einem Gutachter begleitet, um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes auszuschließen.

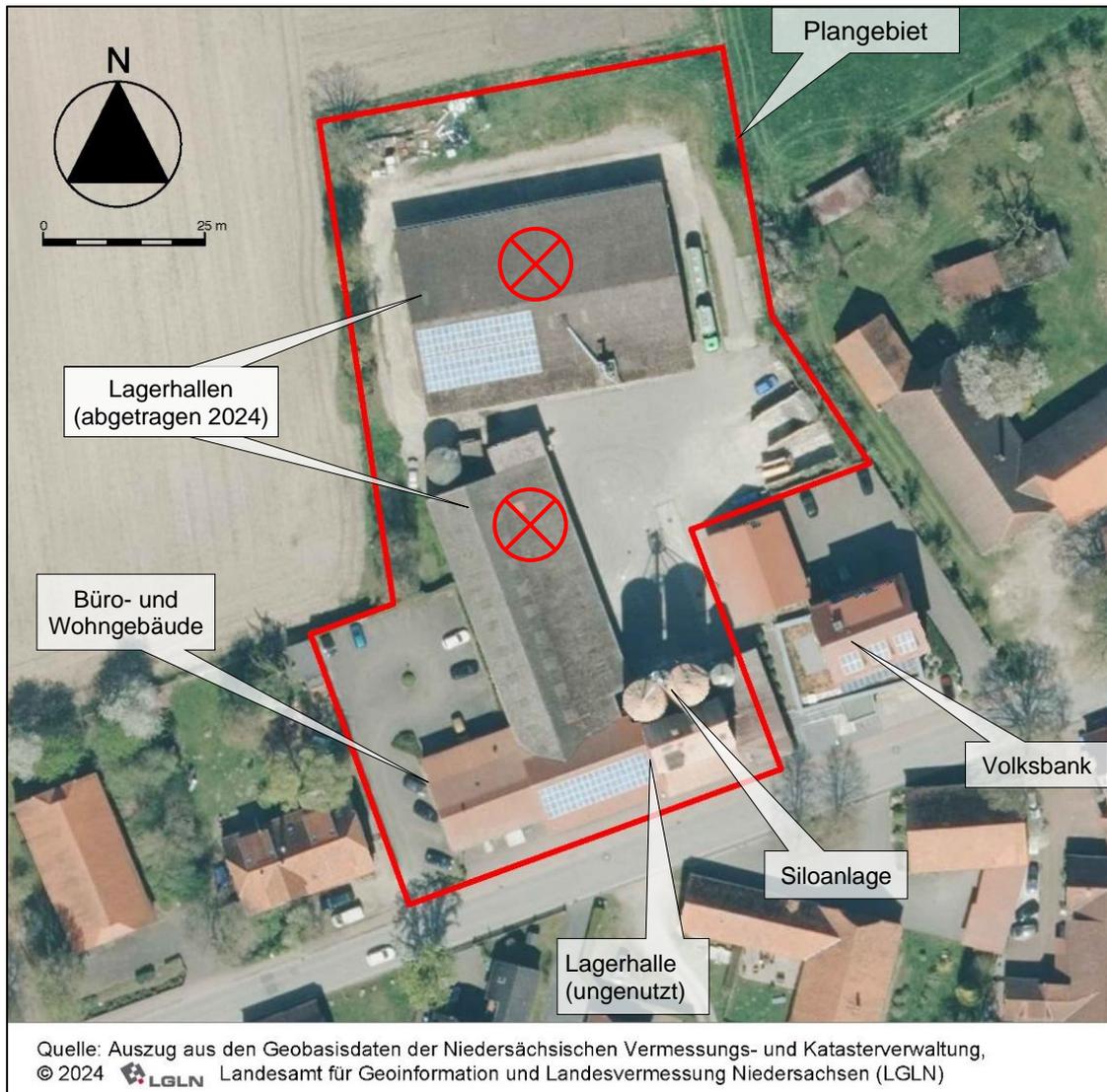


Abb. 9: Nutzung und Bebauung des Plangebietes (Luftbild, Stand April 2022)

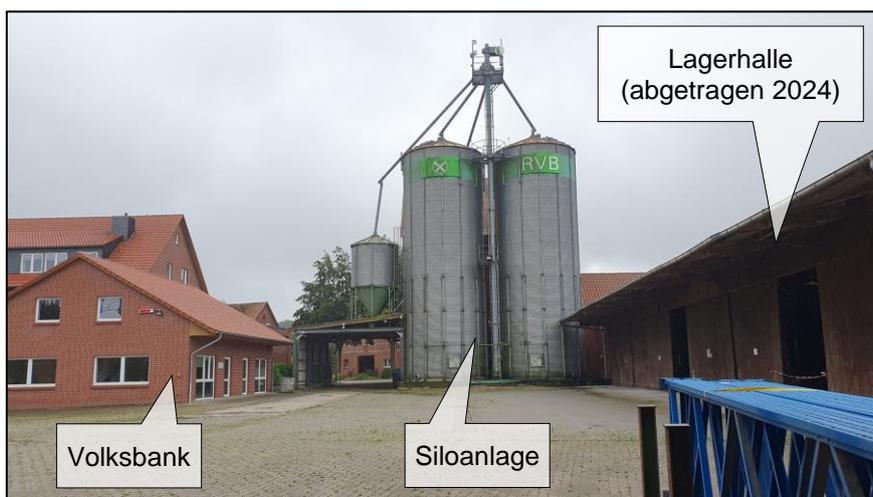


Abb. 10: Lagerhalle (abgetragen) und Siloanlage im südlichen Bereich des Plangebietes (von Norden, eigene Aufnahme, 02.7.2024)

Begründung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ und des Vorhaben- und Erschließungsplans „Neubau von einem Edeka-Markt“



Abb. 11: Lagergebäude (bereits abgetragen) und Wirtschaftsflächen im Plangebiet; rechts das Gebäude der Raiffeisen-Volksbank (eigene Aufnahme, 02.7.2024)



Abb. 12: Versiegelte Flächen am Nordrand des Plangebiets (eigene Aufnahme, 02.7.2024)



Abb. 13: Baumbestand und „Abstandsgrün“ an den Grenzen des Plangebietes (eigene Aufnahme, 02.7.2024)

Am nördlichen Rand des Plangebietes und an den Grenzen im Osten und Westen stehen einzelne Büsche und Bäume, die in unterschiedlichem Zustand sind (vgl. Abb. 13).

5. Denkmale nach dem NDSchG

Unmittelbar westlich des Planungsgebietes mit der Adresse Hagerer Str. 48 befindet sich ein Baudenkmal nach § 3 Abs. 2 NDSchG (vgl. Kartenausschnitt, Abb. 14, S. 16).

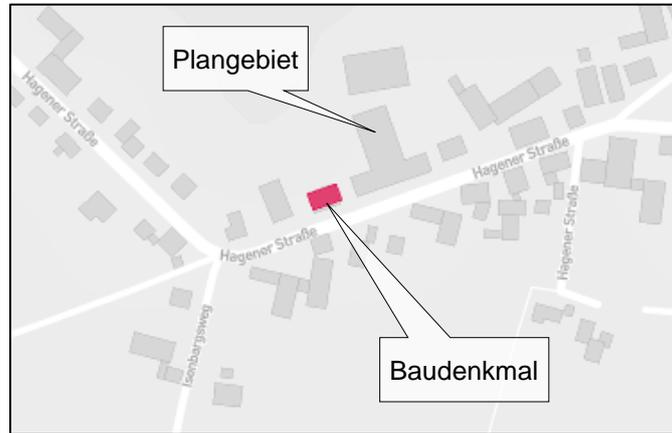


Abb. 14: Lage des Baudenkmals westlich des Plangebiets
(Objekt-Nr. 324; Denkmalatlas Niedersachsen, ADAweb denkmal.viewer, 17.7.2024)

Es handelt sich nach Angaben des Denkmalatlas Niedersachsen um ein Wohn-/Wirtschaftsgebäude aus dem Jahr 1914. Das eingeschossige traufständige Querdielenhaus in Ziegelbauweise unter einem Krüppelwalmdach, der Wohnteil mit einem Zwerchgiebel mit Stichbogenfenstern und Ziegelziersetzung (ADAweb).



Abb. 15: Baudenkmal Hagerer Straße 48 von Osten, links: Gebäude, rechts: Garten
(eigen Aufnahmen, Juni 2024)

Die Aufnahmen in Abb. 15, S. 16 zeigen, dass das Gebäude mit einem sehr geringen Abstand zur Flurstücks- und Grundstücksgrenze errichtet worden ist. Unmittelbar angrenzend innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich derzeit eine gepflasterte Zufahrt zu den ehemaligen Parkplätzen des Landhandels.

Auf der Ostseite zum Plangebiet hin, befinden sich in der Fassade nur wenige und kleinflächige Fenster- und Türöffnungen.



Abb. 16: Solaranlagen auf den Dachflächen des Baudenkmals
(Aufnahmen: Nülle, 26.4.2024)

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Kap. I.3 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Beschreibung des Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP))

Die Anforderungen an das Vorhaben, dessen Zulässigkeit mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt wird, ergeben sich aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vgl. Kap. III.2. bis III.5), aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dies ergibt sich aus § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Mit § 8 der textlichen Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird dies verdeutlicht.

Die Beschreibung der geplanten Nutzungen, deren Zulässigkeit durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt wird, ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Er besteht aus

- Teil A.: Planzeichnungen (Lageplan, Gebäudeschnitte und Gebäudeansichten)
- Teil B.: Text

Das geplante Vorhaben ist ein Lebensmittelmarkt mit einem Vollgeschoss, mit nicht mehr als 1.200 m² Verkaufsfläche und Öffnungszeiten Mo. – Sa. 6:30 – 21:30 Uhr. Ergänzend ist ein Backshop mit max. 30 m² Verkaufsfläche und Café vorgesehen.

Durch den neuen Lebensmittelmarkt werden rd. 29 % der Flächen des VEP versiegelt. Das entspricht einer GRZ von 0,29. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Stellplätze mit ihren Zufahrten) wird eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 erforderlich. Um einen gewissen Gestaltungsspielraum zu erhalten, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend dem Bestand eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis 0,85 festgesetzt.

Das Vorhaben wird über zwei Zufahrten von der Hagener Straße (K 301) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch Privatwege, die sich aus dem VEP ergeben und die als Zufahrt zu den Stellplätzen bzw. für die Anlieferung dienen. Insgesamt sind 102 Pkw-Stellplätze geplant, wovon 25 Stellplätze für die Kundschaft der Raiffeisen-Volksbank Neustadt a. Rbge. e.G. vorgesehen werden. 2 Stellplätze sind für E-Mobilität vorgesehen. Für den Fahrradverkehr werden 8 Fahrradbügel und 2 Bügel für Lastenräder aufgestellt.

Die geplante Entwässerung (Oberflächen- und Schmutzwasser) wird im weiteren Verfahren geklärt.

Der Vorhabenträger wird zur Nutzung erneuerbarer Energien die Dachfläche unter maximaler Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche mit Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung bestücken.

2. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplans werden die Flächen im Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt. Innerhalb des SO sind großflächige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit insgesamt nicht mehr als 1.200 m²

Verkaufsfläche (VK) zugelassen. Entsprechend den Zielen der Raumordnung werden Randsortimente des aperiodischen Bedarfs auf max. 10 % der Verkaufsfläche begrenzt. Ergänzend werden Backshops mit Cafénutzung mit insgesamt nicht mehr als 30 m² Verkaufsfläche zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundflächenzahl wird unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit einer GRZ von 0,33 festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Stellplätze und Zufahrten wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zugelassen. Das entspricht der bestehenden Versiegelung im Plangebiet und lässt geringfügige Erweiterungen gegenüber dem geplanten Vorhaben zu.

Für den geplanten Nahversorger genügt die Festsetzung eines Vollgeschosses als Höchstmaß. Um die Bezugsebene der im VEP eingetragenen Gebäudehöhe klar zu definieren, wird die Oberkante baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit 6 bis 8 m über Bezugsebene festgesetzt. Für technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie werden Überschreitungen der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen um max. 2 bzw. 1,5 m zugelassen.

Da der geplante Baukörper länger als 50 m werden kann, wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, in der die Regeln der offenen Bauweise ohne Einschränkung der Gebäudelänge gelten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so festgesetzt, dass die geplante Kubatur des Gebäudes auch in der Grundfläche abgebildet wird. Um sicherzustellen, dass keine erheblichen Abweichungen davon möglich sind, darf die festgesetzte Baugrenze um max. 5 m unterschritten werden.

Nach § 32a der NBauO ist die Installation von „PV-Carports“ über geeigneten Einstellplätzen auf Parkplätzen mit mehr als 25 Einstellplätzen vorgesehen. Nach Auskunft des Betreibers des Marktes ist der Bau und Betrieb von „PV-Carports“ über den Einstellplätzen am konkreten Standort wirtschaftlich nicht vertretbar. Er wird dies gem. § 32a Abs. 4 Nr. 3 NBauO im weiteren Verfahren nachweisen. Aus der Sicht der Stadt ist im vorliegenden Fall aufgrund der innerörtlichen, historischen Ortslage der Begrünung der Parkplätze und den Belangen des Ortsbildes der Vorrang vor der Errichtung von Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung über den Parkplätzen einzuräumen. Dies wird teilweise kompensiert, indem auf der Dachfläche deutlich mehr Solarenergieanlagen installiert werden als die gem. § 32a Abs. 2 NBauO geforderten 50 %. Um sicherzustellen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens keine Verpflichtung zur Installation von Solarenergieanlagen über den Parkplätzen entsteht, werden diese ausdrücklich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

4. Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt von der Hagener Straße (K 301). Festsetzungen zur inneren Erschließung sind nicht erforderlich. Diese ergibt sich aus dem VEP.

Im südlichen Teil des Plangebiets werden die geplanten Stellplätze mit ihren Zufahrten auf der Grundlage des VEP als Umgrenzung von Flächen für Stellplätze festgesetzt. Um die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Stellplätzen freizuhalten, werden außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze nicht zugelassen.

5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

Die in den Randbereichen vorhandenen Bäume werden soweit wie möglich durch Festsetzung einer Erhaltungsbindung gesichert. Insgesamt können 6 Bäume erhalten werden, vier Birken, ein Walnussbaum und eine Traubenkirsche. Lediglich eine Eiche, eine Esche, ein Walnussbaum und eine Birke am Westrand des Plangebiets können aufgrund der dort geplanten Stellplätze bzw. des geplanten Gebäudes nicht erhalten werden. Bei sind die Bestimmungen des Artenschutzes zu beachten: Vor Fällung der Bäume ist eine Kontrolle auf Höhlen und Spalten mit Quartierpotential durchzuführen.

In der Südwestecke sowie am Ostrand des Plangebiets ist die Anpflanzung von 9 Laubbäumen vorgesehen. Damit wird auch ein Ausgleich für die entfallenen Bäume erreicht. Darüber hinaus ist nach dem VEP die Anpflanzung von 13 weiteren Bäumen auf der Parkplatzfläche vorgesehen. Hier wird auf eine standörtliche Festsetzung in der Planzeichnung verzichtet, um eine gewisse Flexibilität bei der Durchführung der Planung zu wahren. Die Verpflichtung zur Anpflanzung ergibt sich hier aus dem VEP und dem Durchführungsvertrag.

6. Nachrichtliche Übernahme

Die Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Hagen ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Durchführung des Bebauungsplans / Städtebauliche Verträge

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfordert den Abschluss eines Durchführungsvertrages der zu folgenden Punkten Aussagen trifft:

- Durchführung des Vorhabens und der Anpflanzungen im Bereich des VEP,
- Kostenträgerschaft durch den Vorhabenträger.

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung des Vorhabens keine erkennbaren Kosten.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e, 8 und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde in den Abschnitten und III.4. (S 19) erläutert. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

b) Ver- und Entsorgung

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser sowie der Schmutzwasser- und Abfallentsorgung sind aufgrund der vorhandenen Erschließung in Hagen berücksichtigt.

Die Löschwasserversorgung wird im weiteren Planverfahren geklärt.

Eine Oberflächenentwässerung wird im weiteren Planverfahren geklärt.

2. Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

Mit der Planung werden die öffentlichen „Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ gefördert (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8. a) BauGB). Durch den geplanten Lebensmittelmarkt wird das Angebot an Waren und Dienstleistungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs für den Stadtteil Hagen und die umliegenden Stadtteile verbessert. Das ist ein wesentlicher Zweck der Planung.

3. Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Bereitstellung eines Grundstücks für die Umsiedlung und Erweiterung des Edeka-Marktes fördert außerdem wirtschaftliche Belange sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8.a), b) und c) BauGB).

4. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Immissionsschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Der Vorhabenträger hat daher

die aufgrund der geplanten Einzelhandelsnutzung entstehenden Geräuschemissionen gutachterlich untersuchen lassen¹⁰.

Im Ergebnis kann die Stadt davon ausgehen, dass aufgrund der Einschränkung der Betriebszeiten und der teilweisen Einhausung der Anlieferungszone bei der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Gewerbelärm entstehen.

5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Der Stadtteil Hagen ist „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“. Damit soll auch außerhalb der zentralen Orte eine verbrauchernahe und qualitätvolle Nahversorgung gewährleistet werden. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden Flächen für die Sicherung der Nahversorgung bereitgestellt. Das hält die Bewohner im Ort und sichert ihre Versorgung.

6. Denkmalschutz

Im Rahmen der Planung und der Abwägung gilt es einen Ausgleich zwischen dem Erscheinungsbild des Baudenkmals westlich des Plangebiets und seinem Wert sowie der nachhaltigen Nutzung der Flächen des Plangebietes zu erreichen.

Das wird durch die geplante Anpflanzung eines Baumes im Südwesten des Plangebiets und die im VEP dargestellte Gestaltung des Edeka-Marktes erreicht.

¹⁰ Schalltechnisches Gutachten 18187/II vom 10.01.2025, Bonk – Maire – Hoppmann PartG mbB, Garbsen

VI. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und bewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

Da das Vorhaben, das mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird, ausschließlich bereits genutzte und überwiegend versiegelte Flächen in Anspruch nimmt, kann es als Vorbild für die Wiedernutzbarmachung von Flächen gelten. Das Vorhaben dient damit vorbildhaft dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Schonung der sogenannten Freien Landschaft (Inanspruchnahme bisher nicht versiegelter Bodenflächen und landwirtschaftlicher Flächen).

Die Umweltprüfung ist noch in Bearbeitung.

Die vollständigen Ergebnisse werden im Umweltbericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ dargestellt.

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 umfasst den gesamten ehemaligen Raiffeisen-Standort auf dem Grundstück Hagener Str. 46 im Stadtteil Hagen.

Allgemeine Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Kontext mit dem städtebaulichen Durchführungsvertrag sind:

- ein neuer, attraktiver Nahversorger im Stadtteil Hagen,
- die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache innerhalb der Ortslage von Hagen,
- die Sicherung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet.

Allgemeiner Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ein Ersatzneubau für einen Lebensmittelmarkt, um einem bestehenden Betrieb im Stadtteil Hagen die Möglichkeit der Modernisierung und Erweiterung zu bieten und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung langfristig zu sichern.

Die Planung dient dem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden, indem die früher von der Raiffeisengenossenschaft genutzten Flächen für die vorgesehene neue Nutzung in Anspruch genommen werden.

Weiterer Zweck der Planung ist die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Das Plangebiet erweist sich unter Gesichtspunkten der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für die neue Nutzung als nahezu ideal. Die Flächen sind seit langem bebaut und bereits fast vollständig versiegelt (ca. 85 %). Für die noch existierenden Gebäude und Anlagen findet sich keine tragfähige Nachnutzung. Die vorhandenen Gebäude und ihr Zustand lassen zwar keine Integration eines Verbrauchermarktes zu, die bereits überwiegend versiegelten Flächen können aber für den erforderlichen Ersatzneubau des Edeka-Marktes „recycelt“ werden. Damit werden bisher nicht versiegelte und landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich erhalten.

2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren

Zur Abschätzung von Art und Umfang der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch Umsetzung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) wird die bestehende Nutzung im Plangebiet der geplanten Nutzung aufgrund der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des VEP gegenübergestellt.

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 vorbereiteten Nutzung lassen sich untergliedern in **bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen**.

Baubedingte Wirkungen treten temporär während der Bauphase auf. Hierbei sind insbesondere temporäre Lärm- und Staubbelastungen zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen des Bodens sind aufgrund der nahezu flächendeckenden Vorbelastungen zu vernachlässigen.

Anlagebedingte Wirkungen sind Wirkungen, die durch die baulichen Anlagen der zulässigen Nutzungen verursacht werden. Zu erwarten sind die Versiegelung/Teilversiegelung des Bodens für Gebäude und Nebenlagen. Da auf den Flächen im Plangebiet bereits eine bauliche Nutzung realisiert ist und die bestehende Versiegelung von rd. 85 % der Bodenflächen der max. zulässigen, geplanten Versiegelung entspricht, ergeben sich keine negativen anlagebedingten Umweltauswirkungen.

Betriebsbedingte Wirkungen werden durch den bestimmungsgemäßen Betrieb des Verbrauchermarktes ausgelöst. Wie die anlagebedingten Wirkungen sind sie fortdauernd wirksam. Dies sind im Wesentlichen Lärm und Erschütterungen, Luftschadstoffe und Lichtemissionen sowie Beunruhigung der Umgebung durch Anliefer- und Kundenverkehr.

Die betriebsbedingten Wirkungen, welche dem geplanten Verbrauchermarkt zuzurechnen sind, sind mit den bisher vorhandenen Umweltauswirkungen zu vergleichen, die im Rahmen des bestimmungsgemäßen Betriebs der Raiffeisen-Genossenschaft zulässig und vorhanden waren.

3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Die Prüfung, ob Umweltauswirkungen als erheblich negativ oder positiv zu bewerten sind, erfolgt vor dem Hintergrund rechtlich fixierter Umweltschutzziele (Umweltqualitätsziele). In der Bauleitplanung sind insbesondere die umweltrelevanten Ziele und Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind auch die für die Planaufstellung selbst bedeutsamen Ziele zu benennen.

Für die vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 können folgende relevante Umweltschutzziele benannt werden:

a) Fachgesetze

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung werden die Vorschriften des BauGB zu den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7. und die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a zu Grunde gelegt. Für die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB). Bei der Beurteilung von Umweltauswirkungen auf gesetzlich geschützte Tiere/ Tierarten finden die Regelungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 und 45 BNatSchG Anwendung.

Im Plangebiet entsteht mit dem Lebensmittelmarkt eine emittierende Nutzung. Bezogen auf die entstehenden Immissionen sind das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnungen

und Verwaltungsvorschriften dazu anzuwenden. Daneben ist außerdem die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung.

b) Raumordnung

Im RROP der Region Hannover sind für das Plangebiet keine umweltbezogenen Ziele festgelegt, da die Flächen seit vielen Jahren zum Siedlungsgebiet gehören und bebaut sind.

c) Fachpläne

Im **Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013)** ist das Plangebiet wegen der bereits bestehenden Bebauung als „Siedlungsbereich“ dargestellt.

Der LRP enthält daher keine Bewertungen der Schutzgutausprägungen für das Plangebiet und auch keine Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Andere Ziele aus Fachplänen des Umweltschutzes, die für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 von Bedeutung sind, liegen nicht vor.

Weitere schutzgutspezifische Umweltziele werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angesprochen, soweit diese für vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 von Relevanz sind.

4. Auswirkungen auf Schutzgebiete / geschützte Teile von Natur und Landschaft / FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete

Der Kartenausschnitt in Abb. 17, S. 25 zeigt, dass das Plangebiet innerhalb der Flächen des Naturparks Steinhuder Meer liegt.

Weitere Schutzgebiete in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets gibt es nicht. Umweltauswirkungen auf die weiter entfernt liegenden Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

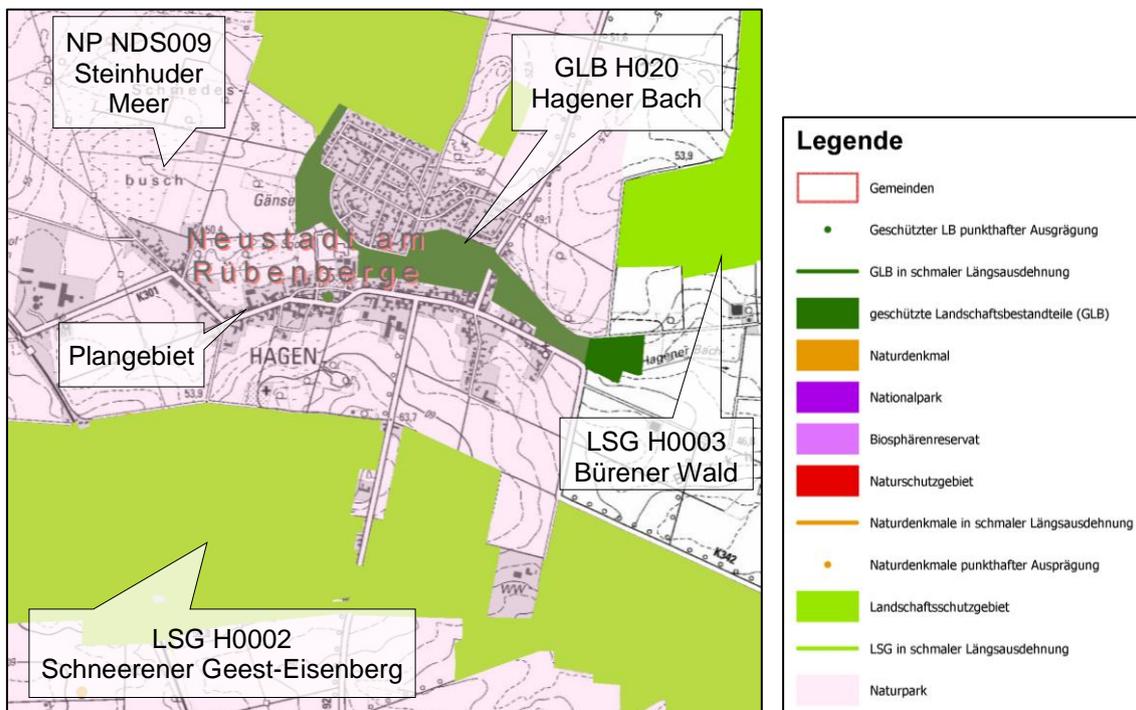


Abb. 17: Schutzgebiete und -objekte nach dem Naturschutzrecht in der Umgebung des Plangebietes (Umweltkarten Niedersachsen, 10.7.2024)

Der Kartenausschnitt in Abb. 18, S. 26, der einen Teil der Flächen des Naturparkes Steinhuder Meer zeigt, verdeutlicht, dass bei Umsetzung der Planung als Nachnutzung einer bereits gewerblich genutzten innerörtlichen Fläche die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des Naturparks nicht beeinträchtigen werden. Die Fläche des Plangebiets liegt zudem am nordöstlichen Rand des Naturparks und ist im Vergleich zur Naturparkfläche sehr klein.

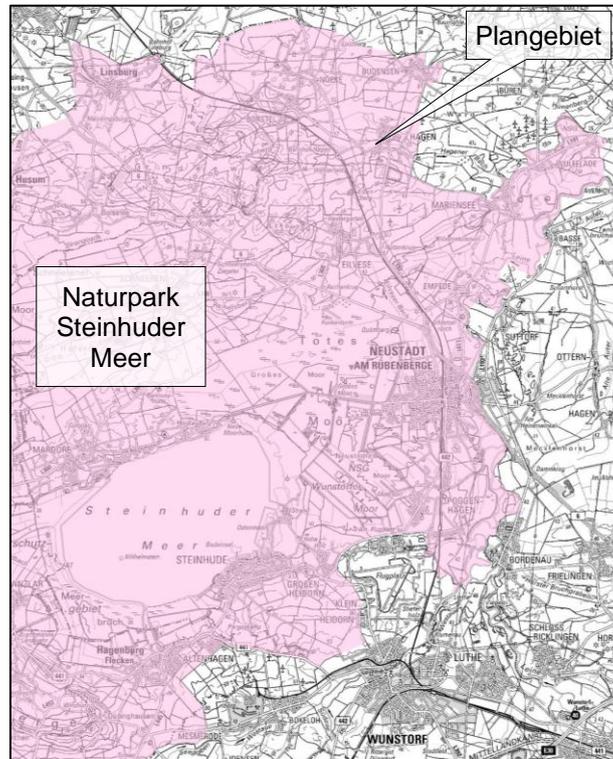


Abb. 18: Lage des Plangebietes im Naturpark Steinhuder Meer
(Umweltkarten Niedersachsen, 10.7.2024)

5. Sonstige Belange des Umweltschutzes

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu berücksichtigende Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e), f) und h) werden, sofern relevant, im Umweltbericht in Zuordnung zu den jeweils geeigneten Schutzgütern gem. der Buchstaben a bis d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 behandelt.

Zudem werden diese Themen, soweit sie für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan von Bedeutung sind, in der Begründung erläutert.

B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden differenziert nach den im Folgenden aufgeführten Schutzgütern gem. der Buchstaben a bis d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,

- Kultur- und sonstige Sachgüter
- einschließlich der Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Das mit der Änderung des BauGB vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) eingeführte **Schutzgut Fläche** wird im Kontext mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt, findet sich prinzipiell aber auch in den übrigen Schutzgütern mit flächenhafter Betroffenheit wieder.

Die Ermittlung des Umweltzustands bildet die Grundlage für die Ermittlung der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen (Auswirkungsprognose) und die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen.

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen im Rahmen der Eingriffsregelung.

Da das Plangebiet seit langer Zeit bebaut und fast vollständig versiegelt ist, wird mit wesentlichen Umweltauswirkungen nicht gerechnet.

1. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Dabei sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und das Wohnumfeld relevant. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern die vorsorgende Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen (Immissionsschutz). Für die Beurteilung der Lärmemissionen des geplanten Vorhabens wird auf das schalltechnische Gutachten durch BMH Bonk – Maire – Hoppmann PartG mbB, Garbsen, vom 10.01.2025 zurückgegriffen.

a) Bestand und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Hagen. Es war bislang durch den Betrieb der Raiffeisen-Genossenschaft geprägt. Auf allen Seiten, mit Ausnahme der Nordseite schließen sich Nutzungen an, auch schutzbedürftigen Nutzungen / Wohnnutzungen.

b) Auswirkungsprognose

Aufgrund der bisher bereits vorhandenen Nutzung als Raiffeisengenossenschaft ist mit wesentlichen zusätzlichen Umweltauswirkungen nicht zu rechnen.

Die Einhaltung des Schutzanspruchs der angrenzenden Wohnbebauung wird im o.a. Schallgutachten nachgewiesen. Unter Berücksichtigung der teilweisen Einhausung der Ladezone werden am Tag die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm unterschritten. Aufgrund der Ergebnisse des Schallgutachtens wird auf einen Betrieb nach 22 Uhr verzichtet. Die Öffnungszeit wird auf 21:30 Uhr begrenzt, damit nach 22 Uhr keine Stellplatznutzung erfolgt.

2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,

- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG),
- „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten [sind] auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG).

a) Bestand und Bewertung

Die Kartierung und Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgte durch eine Luftbilddauswertung und einer Überprüfung der Biotoptypen im Gelände anhand der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008)¹¹ unter Einbeziehung des Biotop- und Lebensraumkatalogs¹².

Das Grundstück ist zu rd. 85 % versiegelt und bebaut. Grünflächen sind lediglich als sogenanntes „Abstandsgrün“ auf den nicht bebaubaren Grenzabstandsflächen zu den Nachbargrundstücken vorhanden. Da sie bisher zudem teilweise als Abstellplätze und für Ablagerungen genutzt worden sind, weisen sie eine nur geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf.

In den Randbereichen stehen 10 Laubbäume: 5 Birken, Stammdurchmesser 0,3 bis 0,4 m, 2 Walnussbäume, Stammdurchmesser 0,3 m, 1 Esche, Stammdurchmesser 0,2 m, 1 Eiche, Stammdurchmesser 0,6 m und 1 Traubenkirsche, mehrstämmig.

Da der bisherige Gebäude- und Anlagenbestand nicht geeignet ist für einen Verbrauchermarkt ist eine vollständige Beseitigung vor der Umsetzung der Planung vorgesehen. Zwei Lagerhallen wurden bereits abgebrochen¹³. Als bewertungsrelevante Situation sind die versiegelten Grundstücksflächen, rd. 15% Abstandsgrünflächen und der vorhandene Baumbestand heranzuziehen.

Aufgrund dieser Situation ist aktuelle Zustand des Schutzgutes als von sehr geringer Bedeutung einzustufen.

Angrenzende Nutzung und Biotopstrukturen: Das Plangebiets ist umgeben von Straßen, dörflich geprägter Nutzung, landwirtschaftlichen Flächen und einer Ausgleichsfläche nördlich des Plangebiets, die als Streuobstwiese angelegt wurde.

b) Auswirkungsprognose

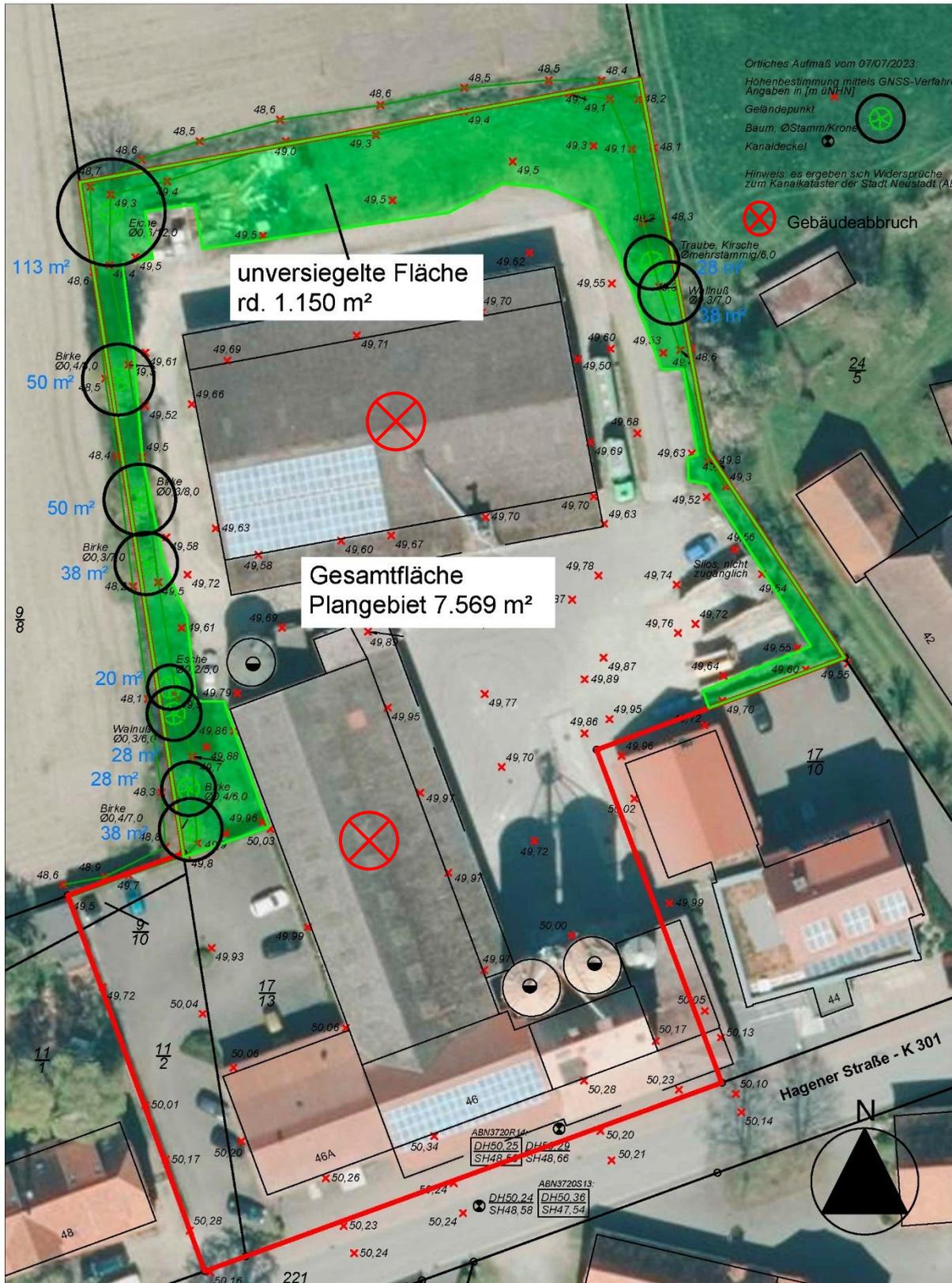
Eine Beeinträchtigung der **Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“** ist auch unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen nicht zu erwarten. Gegenüber der bestehenden Versiegelung wird keine weitere Versiegelung erfolgen. Für die vier Laubbäume, die nach dem VEP nicht erhalten werden können, sind Ersatzpflanzungen vorgesehen. Nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG sind zu fällende Bäume vor den Maßnahmen durch fachkundiges Personal auf Baumhöhlen und -spalten mit Quartierpotenzial hin zu beurteilen.

Insgesamt sind 9 Bäume zur Neupflanzung und 5 Bäume zur dauerhaften Erhaltung festgesetzt.

¹¹ https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuv/natur/lebensr/Num_Bew_Biotoptypen_Bauleitplanung_Maerz2008.pdf

¹² <https://methoden.naturschutzinformationen.nrw.de/methoden>

¹³ Der Abriss der Gebäude wurde von einem Gutachter begleitet, um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes auszuschließen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2024  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 19: Baumbestand und unversiegelte Flächen im Plangebiet

3. Schutzgut Boden und Fläche

Gem. § 1a Abs. 1 soll mit Grund und **Boden** sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die methodische Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden ist das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Die Umweltprüfung ist auf die Bewertung der Bodenfunktionen fokussiert, die in § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) benannt werden. Besonders die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion sollen bei der Bewertung beachtet werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen schädliche Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

a) Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und teilweise noch mit Hallen und Siloanlagen bebaut (zu rd. 85 %). Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen im Plangebiet und der fast vollständigen Überbauung und Versiegelung ist die Ausprägung der abiotischen Schutzgüter von nur geringer Bedeutung.

Das Grundstück wird im Altlastenkataster der Region Hannover als „Altstandort oder potenzieller Altstandort“ wegen Tanks für Flüssigdünger/ Altölbehälter geführt (Objekt 20140408081189896(351)351! Code 25301151400063).

Um das Risiko lokaler Altlasten auszuschließen, die ggf. durch die bisherigen Flächennutzungen verursacht worden sind, wurde die Thematik im Rahmen von Bodengutachten untersucht¹⁴.

Hinweise auf lokale Altlasten wurden bei den chemischen Analysen nicht festgestellt. Nach den Ergebnissen der Bodenproben handelt es sich um „nicht gefährlichen Abfall“. Ggf. anfallendes Aushubmaterial kann einer geeigneten stofflichen Verwertung zugeführt werden (als Baustoff oder für bodenähnliche Anwendungen)¹⁵.

Ergänzend wurden lokale Kenntnisse zu einem vermeintlichen Unfall im Umgang mit Flüssigdüngern vor rd. 25 – 30 Jahren abgefragt. Demnach wurden die damals betroffenen Bodenmassen vollständig ausgekoffert und sachgerecht entsorgt.

b) Auswirkungsprognose

Wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche sind nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad der Flächen im Plangebiet wird durch die geplante Nutzung nicht erhöht.

4. Schutzgut Wasser

Für einen vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG). Darüber hinaus sind die Ziele des WHG zu berücksichtigen, wie sie insbesondere in § 6 Abs. 1 WHG und in Umsetzung der Anforderungen der

¹⁴ OWS Ingenieurgeologen GmbH & Co. KG 2024: **Orientierende Bodenuntersuchung** zum Neubau eines EDEKA-Verbrauchermarktes mit Außenanlagen Hagener Straße 46, in 31535 Neustadt am Rübenberge; Projekt 2408-7039. Greven, 04.10.2024 und **Gutachterliche Stellungnahme** zum Neubau eines EDEKA-Verbrauchermarktes mit Außenanlagen Hagener Straße 46, in 31535 Neustadt am Rübenberge; Projekt 2408-7037. Greven, 04.11.2024.

¹⁵ Die Gutachter weisen darauf hin, dass im Rahmen der Aushubarbeiten Bodenarten angetroffen werden können, die von den analysierten abweichen, weil im Plangebiet Auffüllungen vorkommen können, die häufig inhomogen zusammengesetzt sind und bei erneuter Untersuchung entsprechend abweichende Ergebnisse in der Analytik erbringen.

WRRL speziell bezogen auf das Grundwasser in § 47 Abs. 1 WHG formuliert sind. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Bereiche mit einer besonderen Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit hinsichtlich der Aspekte der Grundwasserneubildung und der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag. Im Plangebiet muss die **Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers** gewährleistet bleiben.

a) Bestand und Bewertung

Aufgrund der bestehenden Versiegelung und Bebauung ist die schadlose Abführung des Oberflächenwassers bereits gewährleistet.

b) Auswirkungsprognose

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung wird geprüft, inwieweit das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser (teilweise) zur Versickerung gebracht werden kann. Dabei sind insbesondere die örtlichen Bodenverhältnisse und die Lage in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets zu beachten.

Mit wesentlichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut ist nicht zu rechnen, ggf. mit Verbesserungen.

5. Schutzgut Luft/Klima

Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch **Luftverunreinigungen** vermieden werden. Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 Abs. 4 BImSchG).

a) Bestand und Bewertung

Als „Bestand“ ist der zulässige bestimmungsgemäße Betrieb der Raiffeisen-Genossenschaft zugrunde zu legen. Bei der An- und Abfahrt von großen LKW wurden bei Anlieferung und Abfahrt sowie bei den Arbeitsprozessen auf dem Gelände Lärm und Abgase verursacht.

b) Auswirkungsprognose

Der Betrieb des vorgesehenen Edeka-Marktes wird ebenfalls mit der An- und Abfahrt von Lieferverkehr verbunden sein. Außerdem wird voraussichtlich der überwiegende Teil der Kundschaft mit Fahrzeugen den Markt aufsuchen. Mit der steigenden Zahl von E-Autos werden sich die Umweltauswirkungen sukzessive reduzieren (Lärm und Abgase).

Bei den geplanten Nutzungen ist nicht zu erwarten, dass gegenüber der bestehenden Nutzung im Plangebiet erhebliche Luftverunreinigungen entstehen. Es sind im Gegenteil positive Umweltauswirkungen durch die Verringerung von Staubemissionen, wie sie beim Landhandel entstehen, zu erwarten.

An der bioklimatischen Belastungssituation (Lokalklima) wird sich voraussichtlich wenig ändern. Mit Blick auf die Folgen des Klimawandels können höhere Temperaturen in den Sommermonaten und eine höhere Anzahl an Hitzetagen die Belastungssituation verschärfen. Dies kann durch den höheren Anteil an Bäumen im Plangebiet gemindert werden.

6. Schutzgut Landschaft

Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

a) Bestand und Bewertung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine seit langem intensiv gewerblich genutzte Fläche innerhalb der Ortslage von Hagen.

Aufgrund der bisherigen Bebauung mit großen Hallen und Siloanlagen bestanden negative Wirkungen auf das Ortsbild und die nördlich angrenzende „freie“ Landschaft.

b) Auswirkungsprognose

Das Schutzgut wird wegen der innerörtlichen Lage und der bereits bestehenden Bebauung nicht tangiert oder erfährt ggf. wegen der geringeren Beeinträchtigungen nördlich angrenzender Freiflächen eine Verbesserung. Das Ortsbild wird durch die Neuanpflanzungen verbessert.

7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern werden geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart verstanden. Wesentliche Umweltziele bestehen:

- In der Erhaltung und Entwicklung historisch geprägter und gewachsener Kulturlandschaften in ihren prägenden Merkmalen (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG, § 1 BNatSchG).
- Im Erhalt von Baudenkmalern, Bodendenkmälern und Denkmalbereichen sowie erhaltenswerten Ortsteilen und in der angemessenen Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen (§ 1 Denkmalschutzgesetz Niedersachsen).

a) Bestand und Bewertung

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden. Das Vorkommen von Bodendenkmälern und kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen im Plangebiet ist auszuschließen.

Westlich des Plangebiets steht ein Baudenkmal: Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG; Objekt Nr. 324 lt. Denkmalatlas Niedersachsen.

b) Auswirkungsprognose

Negative Auswirkungen auf das westlich des Plangebiets gelegene Baudenkmal werden durch die geplante Anpflanzung eines Baumes im Südwesten des Plangebiets und die im VEP dargestellte Gestaltung des Edeka-Marktes vermieden. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der bisherigen gewerblichen Nutzung im Plangebiet.

8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im vorliegenden Fall ist auszuschließen, dass sich über die im Umweltbericht berücksichtigten schutzgutbezogenen Sachverhalte hinaus weitere nachteilige Synergieeffekte bzw. Wechselwirkungen ergeben, die dazu führen, dass die Gesamtbelastung einzelner Ökosystem-

Komplexe in so erheblicher Weise von dem schutzgutspezifisch ermittelten Prognosezustand abweicht, dass dies für die Entscheidungsfindung von Bedeutung ist.

9. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandene Nutzungsstruktur und die damit verbundenen Umweltbelastungen bestehen bleiben. Wegen der sukzessiven Nutzungsaufgabe ist bereits eine Verringerung der betriebsbedingten Umweltauswirkungen eingetreten. Zudem besteht das Risiko zur Entwicklung einer innerörtlichen Bauruine wegen der weiteren Nutzungsaufgabe. Die Nichtdurchführung der Planung an diesem Standort könnte außerdem mit der Wahl eines deutlich ungeeigneteren Standortes verbunden sein, wo deutlich mehr negative Umweltauswirkungen auftreten könnten.

10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Möglichkeiten der weiteren Vermeidung von Beeinträchtigungen (z. B. Nutzung von Bestandsgebäuden) wurde bei der Suche nach geeigneten Standorten für den Neubau eines Nahversorgermarktes geprüft. Anderweitige Möglichkeiten, das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 zu erreichen, konnten nicht ermittelt werden.

Umweltbeeinträchtigungen sind bei Umsetzung der Planung auf den bereits versiegelten Betriebsflächen der ehemaligen Raiffeisengenossenschaft kaum zu erwarten, so dass der Standort auch im Sinne der Nachhaltigkeit als nahezu optimal unter Vermeidungsgesichtspunkten gelten kann.

11. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne anzuwenden sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB,
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 34 ff. BNatSchG. (Vgl. oben Abschnitt 8.a) und
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5 BauGB.

a) Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Durch die Inanspruchnahme des bestehenden Betriebsgeländes leistet die Planung einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 werden die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) voraussichtlich nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt.

Siehe dazu den folgenden Abschnitt „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“.

c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

d) Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen.

Die Umsetzung der Planung trägt indirekt zum Klimaschutz bei, weil eine zukunftsfähige Nahversorgungsmöglichkeit im Zentrum von Hagen geschaffen (bzw. erhalten) wird, die zentral gelegen ist und daher ein „Einkaufen der kurzen Wege“ ermöglicht.

Verbunden mit der Umsetzung der Planung ist die Schaffung von Solaranlagen, die u. a. der Versorgung des geplanten Verbrauchermarktes dienen sollen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird damit Rechnung getragen.

Lademöglichkeiten für Kundenfahrzeuge (PKW und ggf. E-Bikes/ Lastenräder) sollen einen weiteren Klimaschutzbeitrag leisten.

Die Planung trägt damit dazu bei, die Anforderungen, die sich aus § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1a Abs. 5 BauGB ergeben, umzusetzen: Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen.

Die Beschattung des geplanten Parkplatzes durch Bäume trägt der Anpassung an den Klimawandel Rechnung.

12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vorrangiges Anliegen im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung ist die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot, fachlich-technisches Optimierungsgebot). Hervorzuheben ist als primäre Vermeidungsmaßnahmen die Überplanung einer Fläche ohne Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die im VEP vorgesehene Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen sowie die Begrünung der Parkplätze dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie insbesondere der Neugestaltung des Ortsbildes.

b) Maßnahmen zum Ausgleich

Bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des VEP werden voraussichtlich keine Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG vorbereitet. Die zulässige Versiegelung im Plangebiet wird nicht verändert. Die Bäume im Plangebiet werden so weit wie möglich erhalten. Neuanpflanzungen sind vorgesehen. Daher sind voraussichtlich auch keine Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

Der Zustand von Natur und Landschaft vor Durchführung des Vorhabens wird mit der geplanten Situation verglichen. Die Bewertung erfolgt anhand des Biotoptypenschlüssels NRW¹⁶ sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“

¹⁶ <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/methoden/de/anleitungen/bk/anhang/bt-schluesel>

(LANUV 2008). Die Flächen im Plangebiet haben danach folgende Werte (vgl. Tab. 1 „Ermittlung Flächenwert Istzustand des Plangebietes“).

Tab. 1: Ermittlung Flächenwert Istzustand

1	2	3	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche [m ²]	Grundwert A (lt. Biototypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert (Sp5 x Sp6)	Einzelflächen- wert (Sp3 x Sp6)
1.1	versiegelte Fläche	6.419	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	1.150	2	1	2	2.300
		7.569				
7.4	10 Einzelbäume, Fläche entsprechend Kronentraufbereich	431	5	1	5	2.155
					Gesamtflächenwert	4.455

Die Flächenbilanz der Biototypen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des VEP ergibt sich aus der nachfolgenden Tab. 2:

Tab. 2: Ermittlung Flächenwert des Planzustandes

	1	2	3	4	5	6	7
Festsetzung	Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche [m ²]	Grund- wert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert (Sp5 x Sp6)	Einzelflächen- wert (Sp3 x Sp6)
Sonstiges Sondergebiet		SO 7.569 m², GRZ 0,33, Überschreitung bis 0,85					
	1.1	Versiegelte Fläche (85% Anteil)	6.434	0	1	0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (15% Anteil)	1.135	2	1	2	2.271
Gesamtfläche			7.569				
Einzelbäume (Bestand)	7.4	6 Einzelbäume, Fläche entsprechend Kronentraufbereich	242	5	1	5	1.210
Einzelbäume (Planung)	7.4	22 Einzelbäume, 25 m ² anrechenbare Fläche pro Baum	550	5	1	5	2.750
					Gesamtflächenwert		6.231
					Kompensationsüberschuss		1.776

Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Plangebiet rechnerisch ein **Kompensationsüberschuss von rd. 1.770 Wertpunkten** entsteht. Externe Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

C. Artenschutzrechtliche Belange

a) Rechtliche Grundlagen

Bebauungspläne selbst können noch keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören) bewirken. Sie können diese allerdings vorbereiten. Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Rahmen der obligatorischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Ausgangsbasis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die in den §§ 44 und 45 BNatSchG festgelegten Regelungen zum besonderen Artenschutz. Danach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für *Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind*, beschränken sich die vorstehend erläuterten Verbotstatbestände auf ein eingeschränktes Artenspektrum, welches die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie sämtliche wildlebenden Vogelarten umfasst. Zusätzlich wären Arten zu berücksichtigen, welche in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, die aber noch nicht vorliegt (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Die übrigen streng oder besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Zudem gilt in den o.g. Fällen die Sonderregelung, dass ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vorliegt:

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.
- soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können, soweit erforderlich, auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Bezüglich der Verbotstatbestände kann ein Eintreten des Störungstatbestandes für weit verbreitete (ubiquitäre) und ungefährdete Arten i. d. R. ausgeschlossen werden. Dies betrifft in erster Linie die Tierarten, die nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt sind. Die geringe Spezialisierung sowie der hohe Anteil an geeigneten Habitatstrukturen in der normalen Landschaft führen dazu, dass räumlich zusammenhängende lokale Populationen großflächig abgrenzbar sind und i. d. R. hohe Individuenzahlen aufweisen. Vorhabenbedingte Störungen betreffen daher nur geringe Teile der lokalen Population. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands

der lokalen Population und damit die Erfüllung des Verbotstatbestands der erheblichen Störung kann unter diesen Voraussetzungen i. d. R. ausgeschlossen werden.

b) Konfliktabschätzung/ Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Das Plangebiet ist derzeit zu rd. 85 % versiegelt und derzeit noch mit einer Halle und anschließendem Büro- und Wohngebäude sowie Siloanlagen bebaut. Zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung werden auch die derzeit noch existierenden Anlagen abgebrochen und beseitigt sein, so dass kein potenzieller Lebensraum für gebäudebewohnende Arten mehr vorhanden ist. Die artenschutzrechtlichen Schutzvorschriften werden bei der Beseitigung der bestehenden Gebäude und Anlagen beachtet.

Die wenigen sogenannten Abstandsgrünflächen und einzelnen Bäume an den Grundstücksgrenzen haben keine oder nur geringe Bedeutung als Lebensraum für Tierarten.

Tötung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Eine Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Erhebliche, d. h. populationsrelevante **Störungen** (z. B. Zerschneidung, baubedingte akustische/ visuelle Störung) können für das Plangebiet ausgeschlossen werden, da nur sehr vereinzelt Nahrungsgäste von in benachbarten Gehölzen brütenden ungefährdeten Vogelarten zu erwarten sind. Einerseits ist den zu erwartenden Störungen (Lärm und Beunruhigung durch Bautätigkeit) aufgrund der durch betriebliche Tätigkeiten bestehenden Vorbelastung eine nachrangige Bedeutung zuzuweisen. Andererseits ist für die ungefährdeten, ubiquitären Arten von keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der i. d. R. großräumigen lokalen Populationen auszugehen. Die vorhandenen Biotopstrukturen im Umfeld bleiben bestehen.

Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gefährdeten Arten kommen im Plangebiet zum Beginn der Umsetzung der Planung (Referenzzeitpunkt und -zustand der Prognose) nicht vor, so dass dieser Verbotstatbestand nicht eintreten kann.

c) Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da keine Konflikte zu erwarten sind.

d) Fazit

Es werden voraussichtlich keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.

D. Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Spezielle technische Verfahren kamen bei der Erstellung des Umweltberichts nicht zur Anwendung. Besondere Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

b) Maßnahmen zur Überwachung

Zielsetzung der Überwachung ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Da voraussichtlich keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu prognostizieren sind, ist voraussichtlich auch keine gezielte Überwachung erforderlich.

c) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ der Stadt Neustadt a. Rbge. umfasst bereits überwiegend versiegelte und bebaute Flächen der ehemaligen Raiffeisengenossenschaft innerhalb der Ortslage des Stadtteils Hagen.

Das Plangebiet ist rd. 0,76 ha groß.

Ziel des Bebauungsplanes ist, den Neubau eines Nahversorgungseinzelhandels zu ermöglichen (großflächiger Einzelhandel mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche). Der Neubau ist erforderlich, um einem bestehenden Supermarkt in der Ortsmitte von Hagen eine Möglichkeit zu bieten, das Angebot zu modernisieren und die Verkaufsfläche zukunftsgerecht auszuweiten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der geplanten Nutzung zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 514 wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Die Stadt führt dazu die 45. Änderung des Flächennutzungsplans durch, um die Voraussetzungen zu schaffen, den Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen und dadurch ausgelösten Vorbelastung ist die Umsetzung der Planung für die Schutzgüter Menschen/Gesundheit, Tiere/Pflanzen (Biodiversität), Boden, Wasser, Landschaft sowie Kultur und Sachgüter voraussichtlich nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Auch artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht erwartet.

Vor diesem Hintergrund sind über die nach dem Stand der Technik ohnehin zu berücksichtigenden Maßnahmen hinaus keine Vermeidungs-, Ausgleichs- oder CEF-Maßnahmen erforderlich.

Verfahrensvermerke

Planverfasserin

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im März 2025

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Sie erfolgte vom _____ bis einschließlich _____.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt mit einer Frist zur Äußerung bis zum _____.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister