



NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

**45. Änderung
des Flächennutzungsplans
„Edeka-Markt Hagen“
der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen
mit Begründung**

- Vorentwurf -

Ausgearbeitet
Hannover, im Mai 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

45. Änderung des Flächennutzungsplans, „Edeka-Markt Hagen“ der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, Vorentwurf

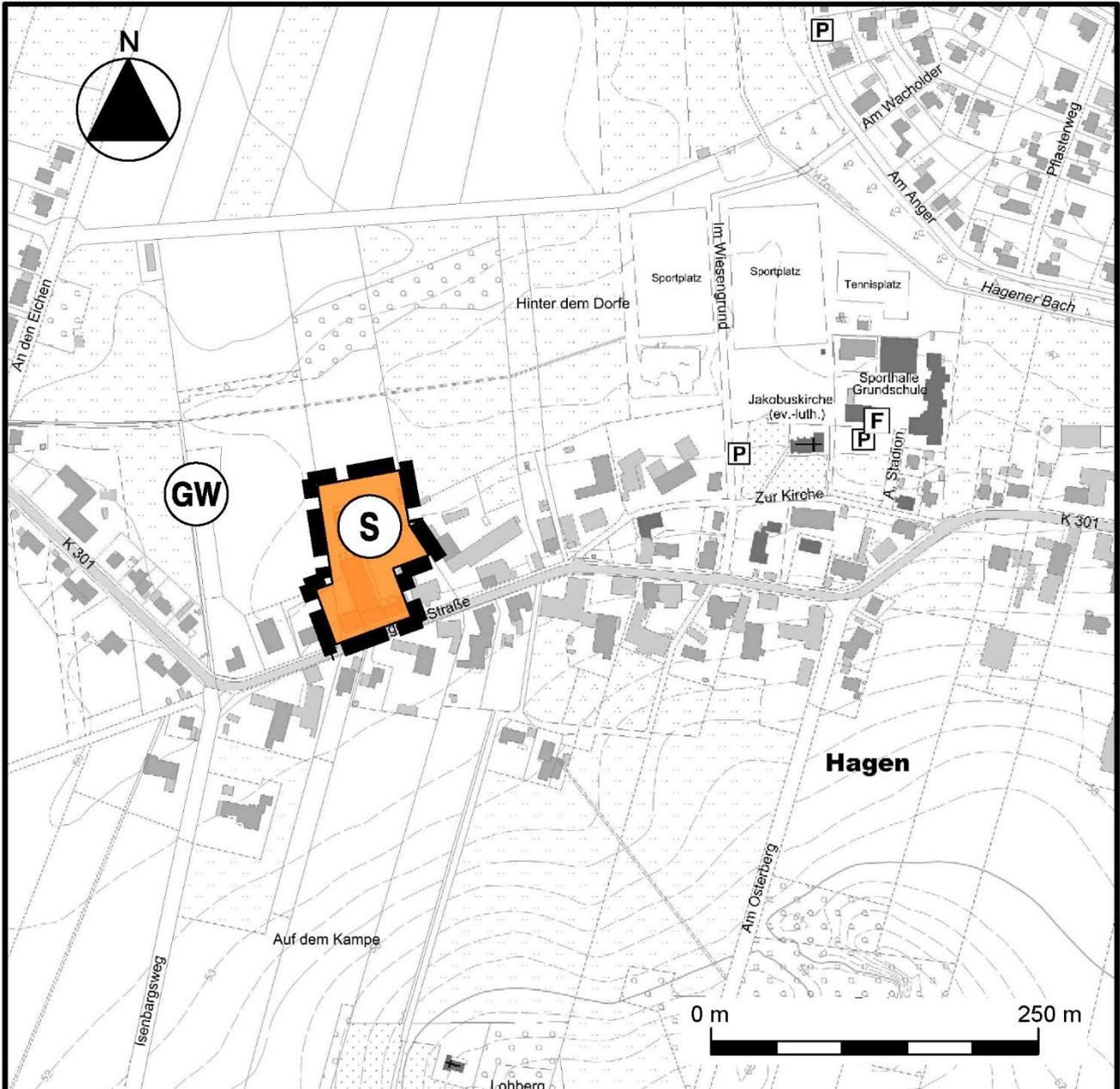
Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (1 Blatt) V

Begründung zum Vorentwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplans, „Edeka-Markt Hagen“ der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

I. Allgemeines	1
1. Einleitung	1
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der 45. Änderung des Flächennutzungsplans	2
3. Standortentscheidung	3
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	4
5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neustadt a. Rbge.	6
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	7
II. Rahmenbedingungen für die 45. Änderung	7
1. Lage und Abgrenzung, Geländeverhältnisse, Entwässerung	7
2. Größe des Änderungsbereichs, Eigentumsstruktur	7
3. Bodenbeschaffenheit, Altlasten	7
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft ..	9
III. Erläuterung der Darstellungen und Kennzeichnung	11
1. Sonderbauflächen – Zweckbestimmung „Nahversorgung“	11
2. Nachrichtliche Übernahme	11
IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	11
1. Erschließung	11
2. Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung	11
3. Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	12
4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	12
V. Umweltbericht	13
A. Einleitung	13
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 45. Änderung des Flächennutzungsplans	13
2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren	14
3. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	14
a) Fachgesetze	14
b) Raumordnung	15

c) Schutzgebiete und -objekte.....	15
d) Fachpläne	15
4. Auswirkungen auf Schutzgebiete / geschützte Teile von Natur und Landschaft / FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete	15
5. Sonstige Belange des Umweltschutzes	15
B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung	15
1. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit.....	16
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
3. Schutzgut Boden und Fläche	17
4. Schutzgut Wasser	17
5. Schutzgut Luft/Klima	17
6. Schutzgut Landschaft.....	18
7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	18
9. Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
10. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	18
11. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB).....	19
a) Bodenschutzgebot	19
b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	19
c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten	19
d) Erfordernisse des Klimaschutzes	19
12. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.	20
a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	20
b) Maßnahmen zum Ausgleich.....	20
C. Artenschutzrechtliche Belange.....	20
1. Rechtliche Grundlagen.....	20
2. Konfliktabschätzung/ Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände	21
3. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	21
4. Fazit	21
D. Zusätzliche Angaben	21
1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	21
2. Maßnahmen zur Überwachung	22
3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

VI. Private Belange	22
VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	23
Verfahrensvermerke	24



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2024  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

Begründung

zum Vorentwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplans „Edeka-Markt Hagen“ der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen

I. Allgemeines

1. Einleitung

Für die Versorgung der Bevölkerung von Hagen und den umliegenden Ortsteilen mit Produkten des täglichen Lebens (Nahversorgung) existiert seit vielen Jahren ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb auf dem Grundstück „Hagener Str. 20“. 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.

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.

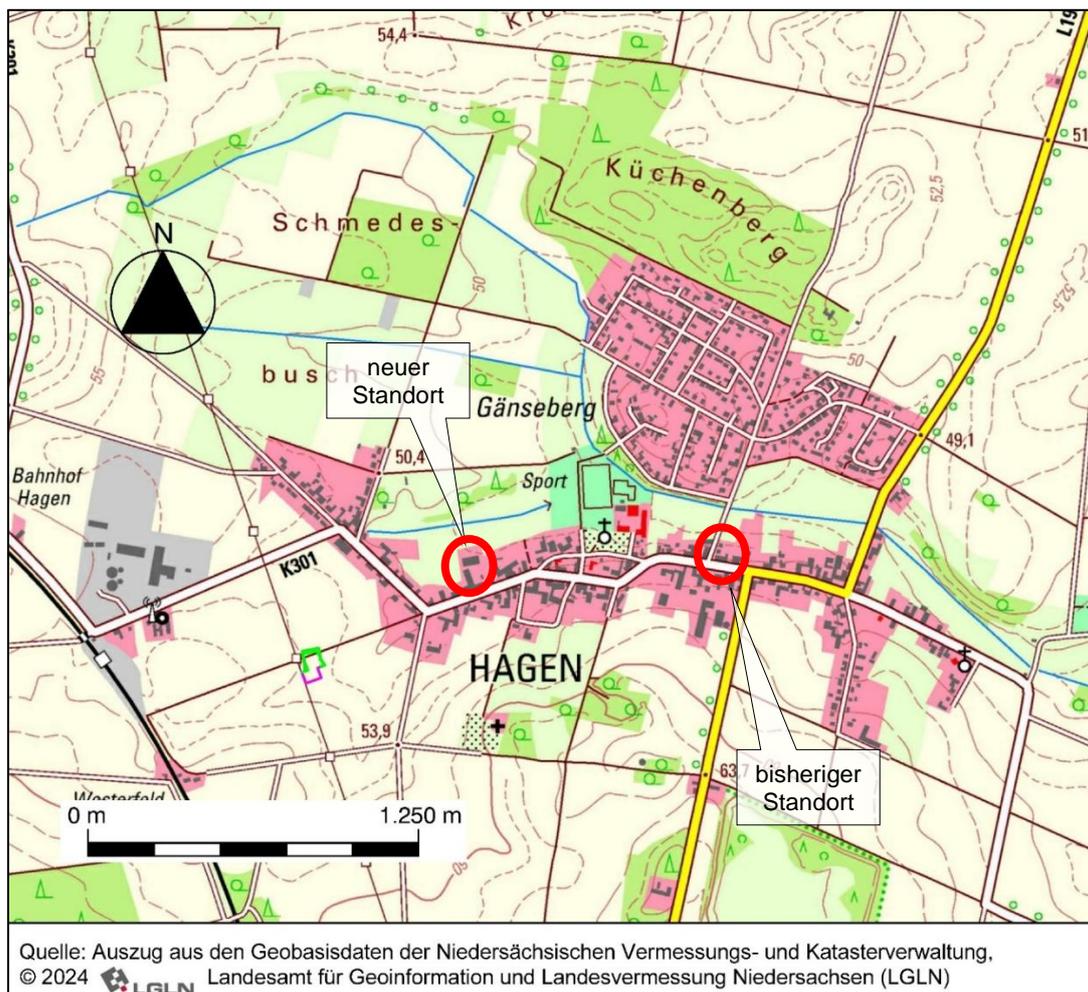


Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des bisherigen und des neuen Standortes

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

Die Stadt hat großes Interesse an der Erhaltung und Modernisierung eines Marktes für die Nahversorgung in Hagen und dem nordwestlichen Stadtbereich. Sie unterstützt daher die Vorhabenträger bei der Suche nach geeigneten Gebäuden und/ oder Flächen in möglichst zentraler Lage in Hagen. Zur Standortentscheidung vgl. Abschnitt I.3, Seite 3.

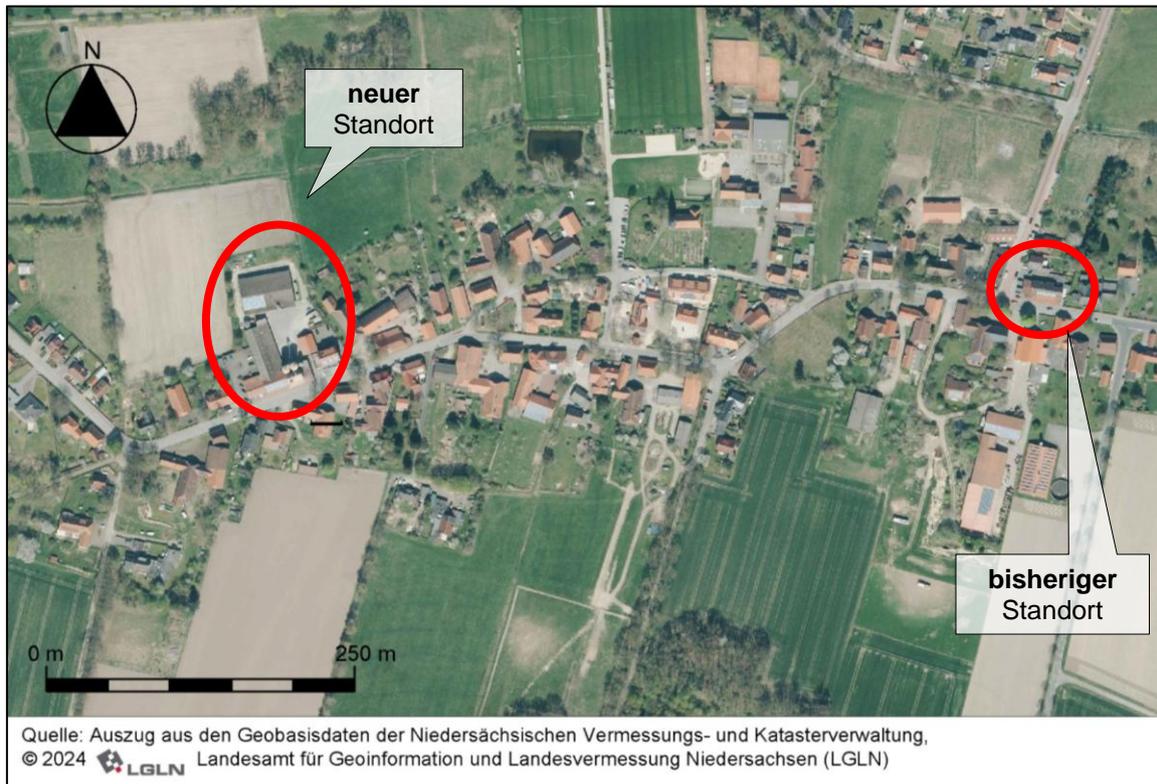


Abb. 2: geplante Verlagerung des Verbraucher-Marktes in der Ortsmitte von Hagen (Planungsstand 02/2025)

Von den potenziellen Flächen, welche die Voraussetzungen erfüllen (Lage, Grundstückgröße, Erschließung) und verfügbar 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 für das ehemalige Raiffeisen-Grundstück gefunden worden ist.

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.

Aufgrund der Darstellungen des Änderungsbereichs als „gemischte Baufläche“ im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt, erfordert die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs die Änderung des Flächennutzungsplans.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der 45. Änderung des Flächennutzungsplans

Allgemeines Ziel der 45. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Neubau eines Lebensmittelnahversorgers (großflächiger Einzelhandel) zur Sicherung der wohnortnahen

Grundversorgung im Stadtteil Hagen. Ziel ist gleichzeitig, eine nachhaltige Nachnutzung für das ehemalige Raiffeisen-Grundstück zu ermöglichen und damit die bereits baulich genutzten und versiegelten Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die 45. Änderung hat den **Zweck**, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes zu schaffen, um einem bestehenden Betrieb im Stadtteil Hagen die Möglichkeit der Modernisierung und Erweiterung zu bieten und die wohnortnahe Grundversorgung langfristig zu sichern.

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Um die geplante Nutzung mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der der Nahversorgung dient, zu ermöglichen, wird die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die zulässigen Nutzungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ konkretisiert, der im Parallelverfahren zur 45. Änderung aufgestellt wird.

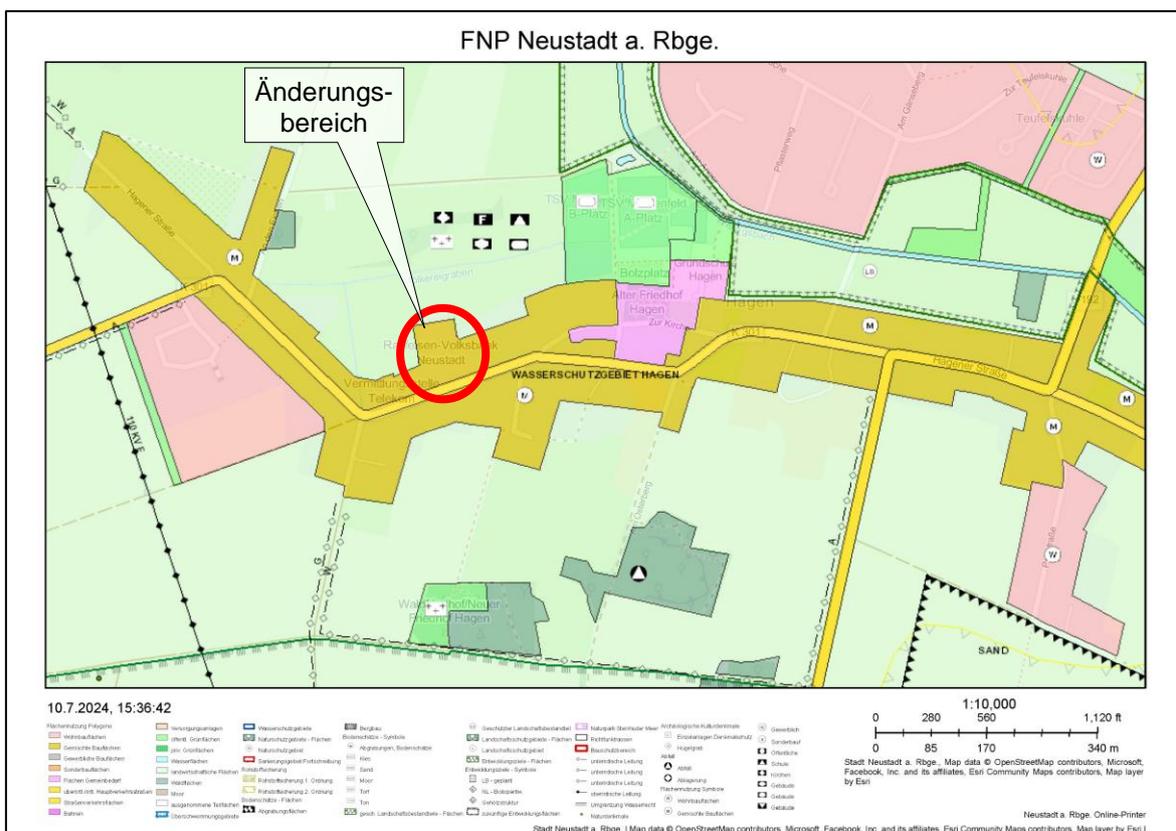


Abb. 3: Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Geoportal der Stadt)¹

3. Standortentscheidung

Für die geplante Erweiterung des vorhandenen Edeka-Marktes musste ein neuer Standort für den Markt gefunden werden, da das vorhandene Grundstück aufgrund seiner geringen Größe von rd. 1.000 m² für die geplante Nutzung nicht in Betracht kommt. Der Standort soll gut für alle Bewohnerinnen und Bewohner von Hagen zu erreichen sein. Ein möglichst zentraler, städtebaulich integrierter Standort innerhalb der Ortslage wird daher seitens der Stadt bevorzugt.

¹ <https://hannit.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5df309e6ba414091ae1e311822f8db4f>;
Zugriff am 11.02.2025.

Aufgrund des Flächenbedarfs von rd. 0,8 ha kommen innerhalb der Ortslage von Hagen nur wenige Grundstücke für die geplante Nutzung in Betracht.

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

- ungünstige verkehrliche Erschließung (Kurvenlage),
- Immissionskonflikte mit dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb,
- Schallimmissionskonflikte,
- erhaltenswerte Grünstrukturen, die die Nutzbarkeit des Grundstücks einschränken.

Als geeigneteren Standort hat sich die Stadt gemeinsam mit dem Vorhabenträger für die Wiedernutzbarmachung des Grundstücks der ehemaligen Raiffeisengenossenschaft, Hagener Straße 46, entschieden. Auch hierbei handelt es sich um eine zentral, innerhalb der Ortslage gelegene Fläche, die vergleichbar gut durch die Bewohnerinnen und Bewohner von Hagen zu erreichen ist. Insbesondere vor dem Hintergrund der Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich genutzten Fläche, hält die Stadt den Standort für besonders geeignet.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Die 45. Änderung ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) zum großflächigen Einzelhandel wurden mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover aus dem Jahr 2016 (RROP 2016) umgesetzt. Außerdem hat die Region Hannover die 1. Änderung des RROP 2016 durchgeführt (in Kraft getreten am 06.08.2020), mit dem eine Anpassung an das LROP 2017 vorgenommen wurde.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016, 1. Änderung, ist der Stadtteil Hagen als „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ festgelegt (vgl. Abb. 4). Der zu versorgende Bereich umfasst die Stadtteile Hagen, Eilvese, Borstel, Nöpke, Dudensen, Bevensen und Laderholz (vgl. Abb. 5). Hagen ist darüber hinaus als „ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgelegt.

Weitere zeichnerische Darstellungen für den Änderungsbereich gibt es nicht.

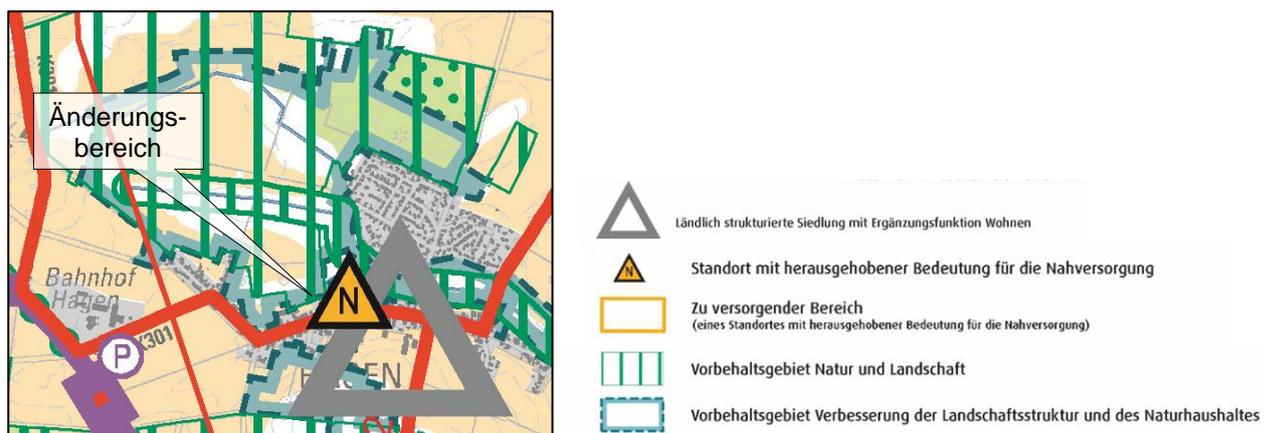


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RROP 2016, Fassung nach der 3. Änderung

Nördlich des Änderungsbereichs grenzen ein „Vorbehaltsgebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts“ sowie ein „Vorbehaltsgebiet Natur und

Landschaft“ an. Mit Beeinträchtigungen der Grundsätze, die auf zeichnerischen Darstellungen des RROP 2016 basieren, ist aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen nicht zu rechnen.

Wie bereits oben ausgeführt, wurde mit der 1. Änderung des RROP vom 06.08.2020 dem Stadtteil Hagen die Funktion „Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ zugewiesen. Flächenhaft dargestellt ist in der Erläuterungskarte zur 1. Änderung zudem der „Zu versorgende Bereich“ (vgl. Kap. 2.3. 08 der Beschreibenden Darstellung des RROP 2016).

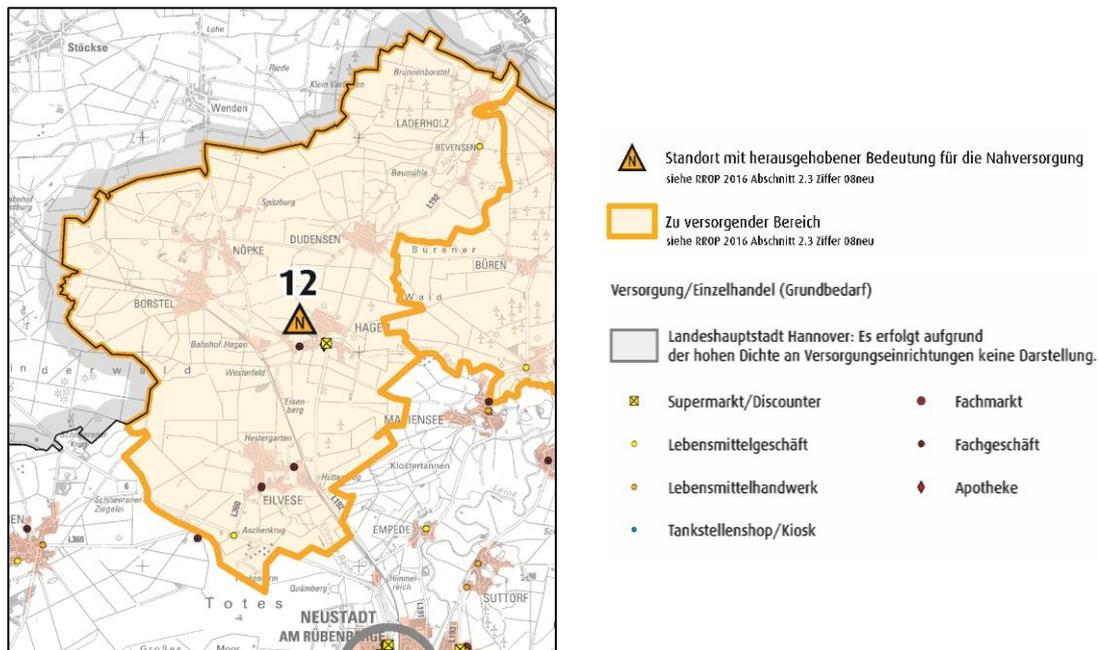


Abb. 5: RROP 2016, 1. Änderung: Erläuterungskarte 1.2: Herausgehobene Nahversorgungsstandorte (Ausschnitte)

Für die „Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ sind unter Ziffer 2.3 08 der beschreibenden Darstellung folgende Ziele festgelegt:

„In diesen Stadt- und Ortsteilen sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Ortskern und/oder zur Wohnbebauung abweichend von Abschnitt 2.3 Ziffern 05 und 06 großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie

- ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Nahrungs-/ Genussmittel und Drogeriewaren) anbieten,
- aperiodische Sortimente auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche führen,
- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den in der zeichnerischen Darstellung festgelegten zu versorgenden Bereich nicht überschreitet und
- den Anforderungen der Ziffer 04 (Beeinträchtigerungsverbot) entsprechen.“

Die Einhaltung der beiden ersten Voraussetzungen wird durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet.

Zur Prüfung, ob das vorgesehene Projekt die letzten beiden Voraussetzungen erfüllt, wurde ein Gutachten zur Verlagerung und Erweiterung eines Edeka-Marktes in Hagen, Neustadt a. Rbge. erstellt, das im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen kommt (vgl. (GMA 2024, S. 28)²:

² Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) 2024: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes in Hagen, Neustadt a. Rbge., Gutachten im Auftrag von Projektentwicklung Rainer Gloy e. K., Beverstedt; Hamburg, 17.12.2024.

„Für Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 % der Verkaufsflächen periodische Sortimente sind, und die außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes verwirklicht werden sollen, ist Satz 2.3 Ziffer 10, LROP (2017) maßgeblich.

Hierzu ist zu untersuchen, ob

- der Standort im RROP als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt ist,*
- das Abstimmungsgebot gem. Ziffer 07 und das Beeinträchtigungsverbot gem. Ziffer 08 eingehalten werden,*
- sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und*
- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich i. S. des Satzes 4 nicht überschreitet.“*

Die Ergebnisse des Gutachtens lauten zusammengefasst:

- Der Stadtteil Hagen ist im RROP als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in der Region Hannover festgelegt.
- Da das Vorhaben kein gemeindeübergreifendes Einzugsgebiet erschließt, sind bezüglich der interkommunalen Abstimmung i. S. d § 2 Abs. 2 BauGB durch die Stadt Neustadt a. Rbge. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Restriktionen erkennbar.
- Das Beeinträchtigungsverbot kann in allen Sortimenten eingehalten werden.
- Der Änderungsbereich befindet sich im unmittelbaren Zusammenhang mit Wohnbebauung und liegt als Teil der Hauptstraße unmittelbar westlich des historischen Ortskerns von Hagen.
- Das Einzugsgebiet des zu versorgenden Bereichs i. S. des RROP wird bei einer Verkaufsfläche von 1.200 m² nicht überschritten.

Fazit der raumordnerischen Bewertung

„Durch das Vorhaben werden die Vorgaben des Satzes 2.3 Ziffer 10, LROP (2017) eingehalten, somit ist es außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Neustadt a. Rbge. zulässig, solange der Anteil der aperiodischen Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche bei unter 10 % liegt“ (GMA 2024, S. 29).

Die Planung ist daher an die Ziele der Raumordnung angepasst.

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

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge.³ 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 Nahversorgung (gem. RROP), vier Nahversorgungslagen und einen regional bedeutsamen Fachmarktstandort.

³ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) 2021: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt am Rübenberge; Köln, 11.08.2021

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.

6. 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.

Aus den Vorgaben des RROP zum raumordnerischen Abstimmungsgebot für Einzelhandelsgroßprojekte ergibt sich ein solches Abstimmungserfordernis wie oben dargestellt ebenfalls nicht.

II. Rahmenbedingungen für die 45. Änderung

1. Lage und Abgrenzung, Geländebeziehungen, Entwässerung

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereichs auf etwa 48,5 m NHN.

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

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

2. Größe des Änderungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der Änderungsbereich umfasst den bereits baulich genutzten Teil des Flurstück 17/13 (Hagener Straße 46) mit einer Größe von rd. 0,76 ha. Die Flächen im Änderungsbereich sind Privateigentum.

3. Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Die Flächen des Änderungsbereichs sind seit langem zu rd. 85% baulich genutzt.

Der NIBIS® Kartenserver weist für den Änderungsbereich und die unmittelbare Umgebung keine Altablagerungen oder Altlastenrisiken aus.

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 untersucht⁴.

Im Fokus der Untersuchung standen außerdem die Sickerfähigkeit des Bodens, um zu klären, ob eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Änderungsbereich in Betracht kommt, und 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 Änderungsbereich treten im oberen Profilabschnitt örtlich humose Auffüllungen auf, die nicht ausreichend **tragfähig** und daher im Bereich von Bebauungen vollständig auszuheben und 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 Änderungsbereich ist aufgrund der ermittelten Sickerfähigkeit der Böden und der oben beschriebenen temporären Stauwasserbildung nicht möglich. Wird das Ziel der vollständigen Tiefenversickerung im Änderungsbereich 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 hingewiesen⁵.

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)⁶.

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 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.

⁵ Weitere Ausführungen zu den technischen Anforderungen und zur Ausführung finden sich im Gutachten der OWS GmbH.

⁶ Die Gutachter weisen darauf hin, dass im Rahmen der Aushubarbeiten Bodenarten angetroffen werden können, die von den analysierten abweichen, weil im Änderungsbereich Auffüllungen vorkommen können, die häufig inhomogen zusammengesetzt sind und bei erneuter Untersuchung entsprechend abweichende Ergebnisse in der Analytik erbringen.

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

Die Flächen des ehemaligen Raiffeisen-Landhandels in Hagen wurden bis Mitte 2023 von der Firma AGRAVIS Niedersachsen-Süd GmbH als Lager- und Verkaufsstätte für landwirtschaftliche Produkte genutzt (Agrarhandel).

Der folgende Luftbildausschnitt zeigt den Änderungsbereich und die Nutzungen in der Umgebung.

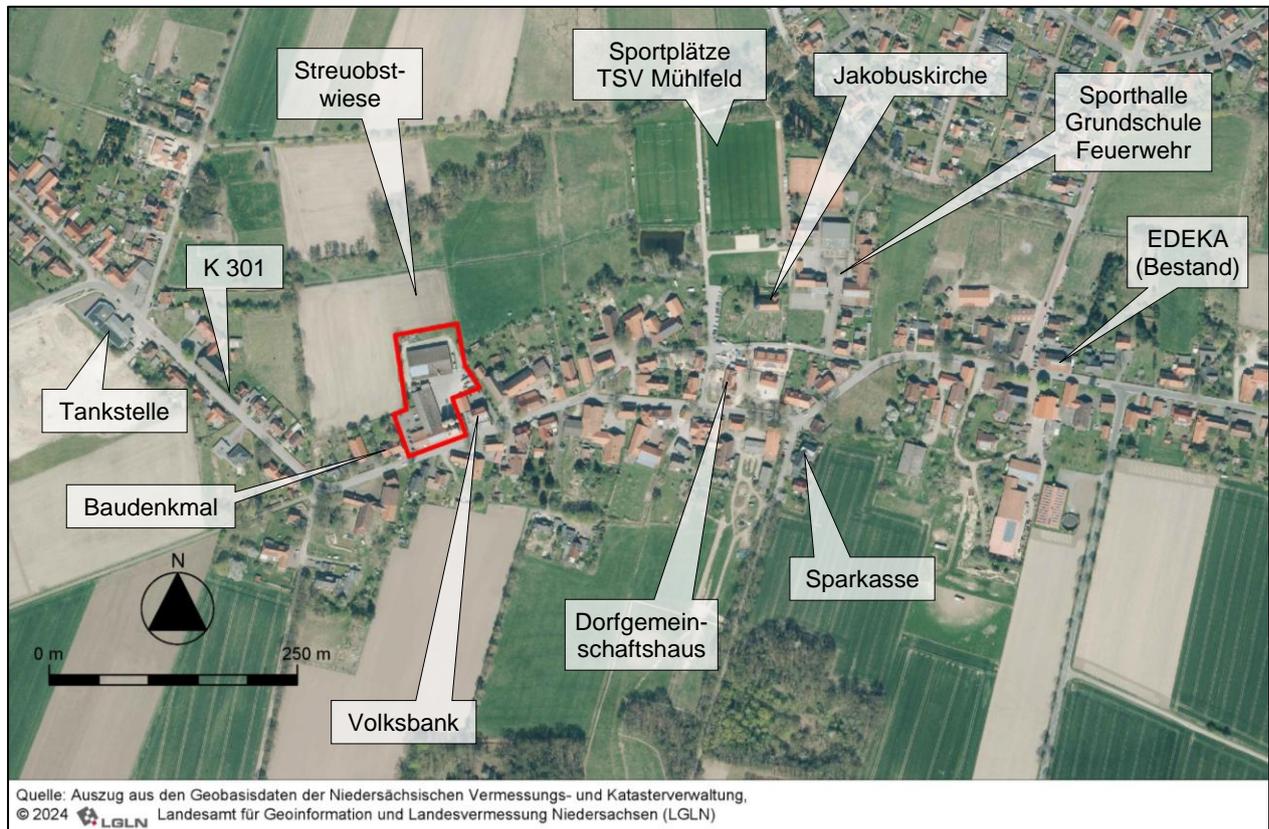


Abb. 6: Änderungsbereich (rote Umrandung) und Umgebung (Luftbild: April 2022)

Unmittelbar nördlich des Plangebiets grenzt eine Streuobstwiese an das Plangebiet, die als Maßnahme zum Ausgleich eines anderen Bauleitplanverfahrens hergestellt wurde.

Vom ehemaligen Raiffeisenmarkt (Landhandel; zuletzt AGRAVIS) sind derzeit nur noch das Gebäude parallel zur Hagerer Straße, das im östlichen Teil ehemals als Lager und Verkaufsräume genutzt worden ist und im westlichen Teil als Büro und Wohnung genutzt wird. Außerdem gibt es noch die Siloanlage mit den beiden Silos (vgl. Abb. 7, S. 10). Die im Norden und die mittig in Nord-Süd-Ausrichtung gelegenen Hallen, die im Luftbild von 2022 noch dargestellt ist, wurden inzwischen abgetragen⁷. Eine Nutzung des verbliebenen Gebäudebestandes durch den geplanten Einzelhandels-Markt kommt aufgrund der Nutzungsanforderungen nicht in Frage.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Änderungsbereiches sind rd. 6.400 m² Grundstücksfläche versiegelt, das entspricht rd. 85 % des Änderungsbereichs. Lediglich 15% der Flächen sind sogenanntes „Abstandsgrün“ zu den Nachbargrundstücken. Die Flächen werden z.T. als Lagerplatz genutzt. Auf den Flächen zu den Nachbargrundstücken befinden sich etwa 10 Bäume

⁷ Der Abriss der Gebäude wurde von einem Gutachter begleitet, um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes auszuschließen. Dies ist für die unvermeidbare Beseitigung weiterer Gebäudeteile entsprechend vorgesehen.

(vorwiegend Birken, Walnuss). Eine genaue Bestandsaufnahme der vorkommenden Biotope wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Aufgrund der vorherrschenden Strukturen und Störungen durch die Nutzung des Betriebsgeländes weist der Änderungsbereich nur eine sehr geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere auf.

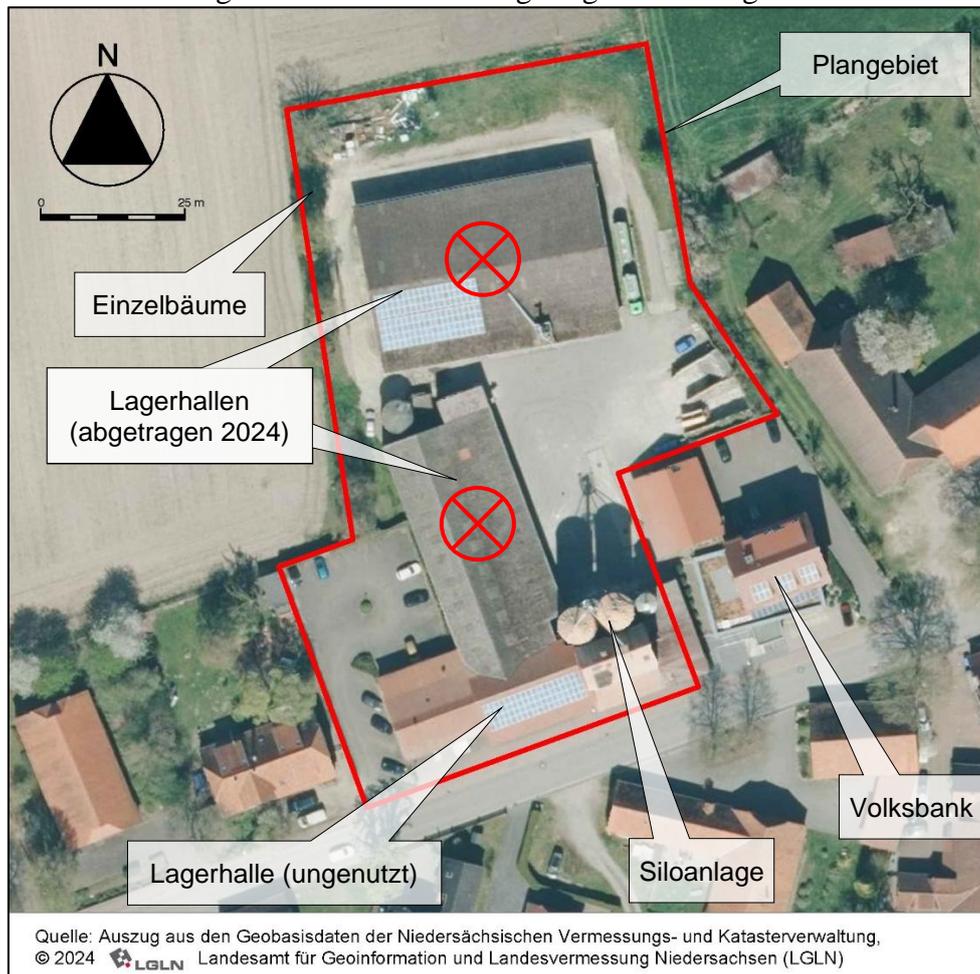


Abb. 7: Nutzung und Bebauung des Änderungsbereichs (Luftbild, Stand April 2022)

Die noch vorhandenen Gebäude und Anlagen bieten nur im östlichen Teil Lebensraumpotenzial für gebäudebewohnende Arten (Vögel, Fledermäuse), deren Vorkommen im Zuge der Beseitigung der Gebäude im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten sind. Der Abriss der verbliebenen Gebäude wird daher ebenfalls von einem Gutachter begleitet, um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes auszuschließen

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderungen im Änderungsbereich ist daher gegenüber dem aktuellen Zustand voraussichtlich nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen (Eingriffe i. S. d. BNatSchG). Artenschutzrechtliche Konflikte sind ebenfalls nicht zu erwarten.

III. Erläuterung der Darstellungen und Kennzeichnung

1. Sonderbauflächen – Zweckbestimmung „Nahversorgung“

Die geplante Nutzung ergibt sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken der 45. Änderung (vgl. oben Abschnitt I.1, Seite 2).

Um die geplante Bebauung zu ermöglichen, wird der Änderungsbereich als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dargestellt. Aus dieser Darstellung kann in der verbindlichen Bauleitplanung ein „sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO entwickelt werden.

Der Lebensmittelmarkt ist bei der geplanten Größe nur in einem „Kerngebiet“ und einem „sonstigen Sondergebiet“ zulässig. Ein „Kerngebiet“ entspricht nicht den Zielvorstellungen der Stadt: „Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“ (§ 7 Abs. 1 BauNVO). Im Änderungsbereich sollen außer dem Lebensmittelmarkt keine weiteren „zentralen Einrichtungen“ entstehen. Die geplante Bebauung und die Umgebung entsprechen daher nicht dem Baugebiets-typ „Kerngebiet“. Die Stadt hat sich daher für die Darstellung einer „Sonderbaufläche“ entschieden.

2. Nachrichtliche Übernahme

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

IV. 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. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Änderungsbereich

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

Dies ist aufgrund der vorhandenen Straße und Erschließungsanlagen gewährleistet.

Die Oberflächenentwässerung wird im weiteren Planverfahren geklärt.

2. Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

Mit der 45. Änderung 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 der Zweck der 45. Änderung.

3. Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Mit der Vorbereitung eines neuen Betriebsstandortes werden die öffentlichen „Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ gefördert (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8. c) BauGB).

4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Die 45. Änderung 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.

V. 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.

Bauleitpläne regeln mit ihren Darstellungen und Festsetzungen die künftig zulässigen Nutzungen und damit auch die erlaubte Inanspruchnahme von Natur und Landschaft. Sie legen daher mittelbar auch die erlaubten Nutzungsänderungen fest, die mit Umweltauswirkungen verbunden sein können.

Aufgabe der Umweltprüfung eines Bauleitplanes ist es daher die voraussichtlichen Umweltauswirkungen aufgrund der Darstellungen oder Festsetzungen und der dadurch erlaubten Nutzungsänderungen zu prognostizieren, soweit dies dem Maßstab und der Regelungstiefe des Bauleitplanes zu entnehmen ist.

Grundlage der Prognose der Umweltveränderungen und Umweltauswirkungen sind der Zustand und die Ausprägung der Schutzgüter und Funktionen vor Realisierung der Nutzungen, welche durch die Bauleitplanung künftig zulässig sind.

Soweit es sich um Planänderungen handelt, wird beim Ausgangszustand die maximal zulässige Nutzung / Ausnutzung der Darstellungen oder Festsetzungen der existierenden Bauleitpläne zugrunde gelegt. Dies ist bei der vorliegenden 45. Änderung des Flächennutzungsplanes von Relevanz, weil die Flächen im geltenden Plan als „gemischte Baufläche“ dargestellt sind. Ein Bebauungsplan liegt für den Änderungsbereich nicht vor. Die Bodenflächen im Änderungsbereich sind seit langem bebaut und aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung fast vollständig versiegelt.

Da das Vorhaben, das mit der 45. Änderung 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 der 45. Änderung dargestellt.

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 45. Änderung des Flächennutzungsplans

Der räumliche Geltungsbereich der 45. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den gesamten ehemaligen Raiffeisen Standort auf dem Grundstück Hagener Str. 46 im Stadtteil Hagen.

Allgemeines Ziel der 45. Änderung des Flächennutzungsplans ist der Neubau eines Lebensmittelversorgers (großflächiger Einzelhandel) zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtteil Hagen. Ziel ist gleichzeitig eine nachhaltige Nachnutzung für die innerörtlichen Flächen am Standort der ehemaligen Raiffeisengenossenschaft zu ermöglichen und damit die bereits baulich genutzten und versiegelten Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die 45. Änderung hat den Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes zu schaffen, um einem bestehenden Betrieb im Stadtteil Hagen die Möglichkeit der Modernisierung und Erweiterung zu bieten und die wohnortnahe Grundversorgung langfristig zu sichern.

Der Änderungsbereich erweist sich auch unter Gesichtspunkten der voraussichtlichen Umweltauswirkungen 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.

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Um die geplante Nutzung mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der der Nahversorgung dient, zu ermöglichen, wird die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die zulässigen Nutzungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 514 „Edeka-Markt Hagen“ konkretisiert, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

2. Beschreibung der relevanten Wirkfaktoren

Zur Abschätzung von Art und Umfang der mit der Flächennutzungsplanänderung verbundenen Wirkungen wird die Änderung der Darstellung „gemischte Baufläche“ in Verbindung mit der bestehenden Nutzung im Änderungsbereich in „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ zugrunde gelegt.

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch die 45. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Nutzung lassen sich untergliedern in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Baubedingte Wirkungen treten temporär während der Bauphase auf. Anlagebedingte Wirkungen sind Wirkungen, die durch Anlagen für die Energieversorgung verursacht werden können. Betriebsbedingte Wirkungen sind, wie die anlagebedingten Wirkungen fortdauernd wirksam.

Da auf den Flächen im Änderungsbereich bereits eine bauliche Nutzung realisiert ist und dementsprechend keine eigentliche Inanspruchnahme von „Naturflächen“ vorliegt, die eine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufweisen, sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechende Umweltauswirkungen nicht zu ermitteln.

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 45. Änderung des Flächennutzungsplans 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. 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: Für den Verkehrslärm gilt die

Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Daneben ist außerdem die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung.

b) Raumordnung

Im RROP der Region Hannover sind für den Änderungsbereich keine Umweltbezogene Ziele festgelegt, da die Flächen seit vielen Jahren zum Siedlungsgebiet gehören und bebaut sind (vgl. Abschnitt I.4., Seite 4).

c) Schutzgebiete und -objekte

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des großflächigen **Naturparks Steinhuder Meer**. Aufgrund seiner innerörtlichen Lage und der bestehenden Vornutzung sind Auswirkungen auf die Ziele des Naturparks und die zu berücksichtigenden Vorschriften durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Weitere **Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht** werden vom Änderungsbereich nicht berührt. Auch Umweltauswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete und -objekte sind nicht zu erwarten (z. B. den nördlich liegenden Geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) Hagerener Bach (GLB H020)).

d) Fachpläne

Im **Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013)** ist der Änderungsbereich wegen der bereits bestehenden Bebauung als Siedlungsbereich dargestellt.

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

Andere Ziele aus Fachplänen des Umweltschutzes, die für die Änderung des Flächennutzungsplans von Bedeutung sind, liegen nicht vor.

Weitere schutzgutspezifische Umweltziele werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angesprochen, soweit diese für 45. Änderung des Flächennutzungsplans von Relevanz sind.

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

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG (NATURA 2000-Flächen) sind von der Planung nicht betroffen, weil im Einwirkungsbereich des Änderungsbereichs keine vorhanden sind.

5. Sonstige Belange des Umweltschutzes

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu berücksichtigenden 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.

B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung 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 der Änderungsbereich seit langer Zeit bebaut und fast vollständig versiegelt ist, wird mit wesentlichen Umweltauswirkungen nicht gerechnet. Die genauere Erfassung, Bewertung und Bilanzierung voraussichtlicher Auswirkungen erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

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).

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Ortslage von Hagen. Auf allen Seiten, mit Ausnahme der Nordseite schließen sich Nutzungen an, auch schutzbedürftigen Nutzungen/Wohnnutzungen.

Aufgrund der bisher bereits vorhandenen Nutzung als Raiffeisengenossenschaft ist mit wesentlichen zusätzlichen Umweltauswirkungen nicht zu rechnen. Die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wird in der verbindlichen Bauleitplanung nachgewiesen.

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).

Die geplante Nutzung ist auf den bisherigen Betriebsflächen der ehemaligen Raiffeisengenossenschaft vorgesehen. 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 der bisherige Gebäude- und Anlagenbestand nicht geeignet ist für einen Verbrauchermarkt ist eine vollständige Beseitigung vor der Umsetzung der Planung vorgesehen. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG zu beachten.

Eine Beeinträchtigung der **Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“** ist auch unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen nicht zu erwarten.

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 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.

Der Änderungsbereich ist fast vollständig versiegelt und mit Hallen und Siloanlagen bebaut (zu rd. 85 %). Wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche sind daher nicht zu erwarten. Eine genauere Bilanzierung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

4. Schutzgut Wasser

Für einen vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt sind die Ziele des WHG zu berücksichtigen. Im Änderungsbereich muss die **Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers** gewährleistet bleiben.

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

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung wird geprüft, inwieweit das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser 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).

Bei den geplanten Nutzungen ist nicht zu erwarten, dass gegenüber der bestehenden Nutzung im Änderungsbereich erhebliche Luftverunreinigungen entstehen. Es sind im Gegenteil positive Umweltauswirkungen durch die Verringerung von Staubemissionen, wie sie beim Landhandel entstehen können, sowie durch die Nutzung der Solarenergie, zu erwarten, die nach den Vorschriften der NBauO vorzusehen sind.

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).

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.

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.

Im Änderungsbereich befinden sich keine schutzwürdigen Böden (vgl. Abschnitt V.B.3., Seite 17). Das Vorkommen von Bodendenkmälern und kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen im Änderungsbereich ist auszuschließen.

Etwaige Auswirkungen auf ein westlich des Änderungsbereichs gelegenes Baudenkmal werden in der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

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. Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandene Nutzungsstruktur und die damit verbundenen Umweltbelastungen bestehen bleiben.

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 der 45. Änderung des Flächennutzungsplans zu erreichen, konnten nicht ermittelt werden (vgl. Abschnitt I.3., Seite 3).

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 der 45. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) voraussichtlich nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt.

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 mehr gedient als bei der bisherigen Nutzung.

Lademöglichkeiten für Kundenfahrzeuge (PKW und 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 eine Maßnahme, die dem Klimawandel entgegenwirkt, Rechnung getragen.

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.

b) Maßnahmen zum Ausgleich

Da bei Umsetzung der vorgesehenen Darstellungen der 45. Änderung des Flächennutzungsplans voraussichtlich keine Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG vorbereitet werden, sind voraussichtlich auch keine Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

C. Artenschutzrechtliche Belange

1. Rechtliche Grundlagen

Änderungen von Flächennutzungsplänen 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 bereiten diese allerdings vor. Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzelange bei der Änderung eines Flächennutzungsplanes 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).

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.

2. Konfliktabschätzung/ Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Der Änderungsbereich ist derzeit zu rd. 85 % versiegelt und mit Hallen und Siloanlagen bebaut. Zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung werden auch die noch existierenden Anlagen abgebrochen und beseitigt sein, so dass auch kein potenzieller Lebensraum für gebäudebewohnende Arten mehr vorhanden ist.⁸

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

Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und Störungen gem. § 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 den Änderungsbereich 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 gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gefährdeten Arten kommen im Änderungsbereich zum Beginn der Umsetzung der Planung nicht vor, so dass dieser Verbotstatbestand nicht eintreten kann.

3. Maßnahmen zur Konfliktvermeidung

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

4. Fazit

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

D. Zusätzliche Angaben

1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

⁸ Die artenschutzrechtlichen Schutzvorschriften wurden und werden bei der Beseitigung der bestehenden Gebäude und Anlagen beachtet.

2. Maßnahmen zur Überwachung

Zielsetzung der Überwachung ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Da keine erheblich negativen Umweltauswirkungen prognostiziert wurden, ist keine gezielte Überwachung erforderlich.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der räumliche Geltungsbereich der 45.Änderung des Flächennutzungsplans „Edeka-Markt Hagen“ der Stadt Neustadt a. Rbge. umfasst bereits überwiegend versiegelte und bebaute Flächen der ehemaligen Raiffeisengenossenschaft innerhalb der Ortslage des Stadtteils Hagen.

Der Änderungsbereich ist rd. 0,76 ha groß.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist, den Neubau eines Nachversorgungseinzelhandels 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 Änderung ist erforderlich, weil die Flächen im gültigen Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt sind. Dargestellt wird den Zielen der Änderung entsprechend eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“.

Eine kleinteiligere Differenzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans, der die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellt, nicht erforderlich.

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 (Sach-)güter 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.

VI.Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch die Planung gefördert.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben, wird für die angrenzenden Bereiche nicht wesentlich beeinträchtigt.

VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Stadt hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Nahversorgungsmarktes im Stadtteil Hagen geschaffen werden, um die Verlagerung des bestehenden Marktes bei gleichzeitiger Vergrößerung und Modernisierung zu schaffen.

Damit werden die Belange der Wirtschaft, die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die verbrauchernahe Versorgung des Stadtteils Hagen und der Ortschaft Mühlenfelder Land gefördert.

Die 45. Änderung fördert auch die Erhaltung und Fortentwicklung des Stadtteils Hagen.

Die Umweltbelange werden nach derzeitigem Stand durch die geplante Nutzung nicht beeinträchtigt.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert.

Insgesamt rechtfertigt das Gewicht der geförderten Belange die Aufstellung der Planung. Eine wesentliche Beeinträchtigung öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Planunterlage: Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK5), Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2024  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planverfasserin

Der Vorentwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplans „Edeka-Markt Hagen“ der Stadt Neustadt a. Rbge. und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Mai 2025

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplans „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