

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

**Begründung zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr. 89 "Sondergebiet Lebensmitteldiscounter  
Obere Quintusstraße"**

In Kraft getretene Fassung

Büro für Stadtplanung **Dr.-Ing. W. Schwerdt**

---

Bearbeiter: Dipl.-Biol. E. Lüderitz; A. Körtge, K. Müller

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb. b. d. See

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>7</b>
2.1 Baugebiete	7
2.2 Verkehrsflächen	7
2.3 Grünflächen	8
2.4 Lärmschutz	9
2.5 Ver- und Entsorgung	11
2.6 Brandschutz	12
2.7 Bodenschutz	13
2.8 Städtebauliche Werte	13
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>14</b>
3.1 Einleitung	14
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	14
3.1.2 Rechtliche und planerische Grundlagen/ Ziele des Umweltschutzes	15
3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
3.2.1 Methodik	15
3.2.2 Arten und Lebensgemeinschaften	16
3.2.3 Boden	17
3.2.4 Wasser	18
3.2.5 Luft/ Klima	19
3.2.6 Landschaft	20
3.2.7 Mensch	21
3.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	23
3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
3.4 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	24
3.5 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	25
3.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25
<b>4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>27</b>
<b>5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>28</b>
5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	28
5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	29
5.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	29
<b>6.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>29</b>
6.1 Ziel der Planung	29
6.2 Beurteilung der Umweltbelange/ Abwägung	31
<b>7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>32</b>
<b>8.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>33</b>

---

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

## 1.0 Vorbemerkung

---

### 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

---

Das gesamte Stadtgebiet umfasst derzeit 22 Ortschaften. Nach landesplanerischen Zielvorgaben <sup>1)</sup> liegt die Stadt Walsrode in der Zone der ländlichen Regionen.

Die ländlichen Regionen sollen grundsätzlich bezüglich der gewerblich-industriellen Strukturen und als Lebens-, Wirtschafts- und Naturraum gesichert und weiter entwickelt werden. Dabei sind im Einzelnen folgende Ziele vorgegeben:

- Insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ist ein geeignetes Umfeld zu bieten.
- Die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sind zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit ist zu stärken.
- Die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer sind abzuschwächen und sie sind als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.
- Die soziale und kulturelle Infrastruktur ist zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens sind in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitzustellen.
- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind durch Maßnahmen zum Trinkwasser, Gewässer und Bodenschutz zu sichern und der vorbeugende Hochwasserschutz ist zu unterstützen.
- Die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und der Erholungswert der Landschaft sind zu erhalten und zu verbessern.

Auch die ländlichen Regionen sind als Wohnstandort attraktiv und zwar insbesondere dort, wo sich ein guter Bestand an wohnortnahen Infrastruktureinrichtungen und vielfältigen Erwerbsmöglichkeiten mit relativ günstigen Umweltbedingungen verbindet. Diese Voraussetzungen sind im Bereich der Stadt Walsrode überwiegend gegeben.

Die Kernstadt Walsrode ist Zentralort des gesamten Stadtgebietes. Gleichzeitig ist sie nach den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogrammes <sup>1)</sup> als Mittelzentrum festgelegt. Damit übernimmt sie auch Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Dabei soll "in Standorten mit beiden Schwerpunktaufgaben eine weitere Konzentration gefördert werden, wobei die räumliche Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten dazu beitragen soll, Pendlerbeziehungen zu verringern."

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Soltau-Fallingb.ostel <sup>2)</sup> legt zudem für den Kernstadtbereich die Funktion als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr fest. Hierin sind u. a. Aufgaben wie die Versorgung von Fremdenverkehrsgästen enthalten. Die Funktion eines Standortes mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung wurde gem. Regionalem Raumordnungsprogramm auf verschiedene Ortschaften im Stadtgebiet übertragen, die bereits seit längerem derartige Funktionen wahrnehmen. Hierzu gehören neben anderen beispielsweise Düşhorn, Nordkampen oder Meinerdingen.

---

<sup>1)</sup> LROP Niedersachsen 2008

<sup>2)</sup> Landkreis Soltau-Fallingb.ostel Regionales Raumordnungsprogramm 2000

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Nach den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Soltau-Fallingb.ostel<sup>2)</sup> sind südöstlich von Düshorn und südwestlich des Kernstadtbereiches von Walsrode Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung festgelegt. Zwischen den einzelnen Ortslagen befinden sich überwiegend Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft (mehr oder weniger flächendeckend) sowie einzelne Vorsorgegebiete für die Forstwirtschaft. Dies betrifft insbesondere die zusammenhängenden Waldflächen. In diesen Bereichen sind in der Regel gleichzeitig Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft und für die Erholung festgelegt.

Die eigentlichen Ortslagen des Stadtgebietes sind jeweils von besonderen raumordnerischen Vorgaben frei.

Die Stadt Walsrode hat insgesamt derzeit rd. 24.500 Einwohner und ist damit die größte Stadt im Heidekreis.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist die Stadt Walsrode grundsätzlich bemüht, in ihren Ortsteilen eine Entwicklungspolitik zu betreiben, die vorhandene Infrastruktureinrichtungen auslastet und stärkt und damit langfristig auch das Weiterbestehen und die Attraktivität der einzelnen Ortslagen sichert. Darüber hinaus wird den Interessen von Natur und Landschaft insoweit Rechnung getragen, als die Entwicklung neuer Siedlungsflächen nicht ungeordnet und zersplittert erfolgt, sondern neue Siedlungsflächen sich vielmehr sinnvoll in vorhandene Zusammenhänge einfügen und dabei soweit als möglich andere Belange berücksichtigen.

Für die Kernstadt gilt es vor allem, die mittelzentralen Funktionen zu stärken und zu entwickeln und vor allem die Funktion als zentraler Einkaufsort weiter auszubauen. Dabei ist insbesondere einem Kaufkraftabfluss entgegenzuwirken. Darüber hinaus sind die Standortfunktionen als Wohnstandort zu sichern und zu entwickeln und die Ansiedlung von Gewerbe (Arbeitsplätze) voranzutreiben, soweit dies nicht im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit an anderer Stelle im Kreisgebiet in räumlicher Nähe zum Mittelzentrum vorgesehen wird.

Das Stadtgebiet ist sehr gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Dabei ist sowohl ein Eisenbahnanschluss vorhanden, als auch zwei Anschlussstellen an die A 27 in Richtung Bremen sowie eine Anschlussstelle an die A 7 in Richtung Hamburg bzw. Hannover. Zentrale Erschließungsachse für das Stadtgebiet ist zudem die Bundesstraße B 209, die das Stadtgebiet von Südwesten nach Osten (Richtung Fallingb.ostel) durchquert.

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

Gem. § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (Stand 46. Änderung) der Stadt Walsrode stellt für den jetzt überplanten Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dar. Insoweit ist der vorliegende Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

### 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet wird derzeit durch einen Gewerbebetrieb (Spedition) genutzt. Der Betrieb wird an diesem Standort – der keine Entwicklungsperspektiven bietet – kurzfristig seine Tätigkeit einstellen. Ein wesentlicher Anlass ist dabei durch die in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen und ihre berechtigten Ansprüche auf Wohnruhe im Sinne der Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18 005 gegeben. Die spezielle Betriebsstruktur einer Spedition mit z. B. dem Erfordernis der An- und Abfahrt innerhalb der Nachtsstunden (22.00 – 6.00 Uhr) passt nicht in diesen städtebaulichen Zusammenhang und wird daher, auch auf Grund mangelnder Perspektiven, aufgegeben.

Da andere gewerbliche Nutzungen zum Teil vergleichbare immissionsschutzrechtliche Probleme haben würden, ist der Standort nicht sonderlich attraktiv für derartige Ansiedelungen und diesbezügliche Nachfragen haben daher kein positives Ergebnis gezeitigt. Eine ebenfalls denkbare und planungsrechtlich zulässige Wohnnutzung würde unter dem Mangel leiden, dass sie auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens auf der B 9 (Quintusstraße) von über 13.000 Fahrzeugen pro Tag unzulässig hohen Immissionen in Form von Verkehrslärm ausgesetzt wäre und wird aus diesem Grund ebenfalls nicht nachgefragt. Die gesunden Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB wären nicht gewahrt oder nur durch hohe Investitionen für Immissionsschutz zu erreichen.

Im Ergebnis droht nach dem endgültigen Ablauf der derzeitigen Nutzung ein Brachfallen des Grundstücks und damit die Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes direkt an der Hauptzufahrtsstraße nach Walsrode am östlichen Rand des Stadtgebietes. Um diese Situation zu verhindern, ist im Sinne des § 1 (3) BauGB das Erfordernis zur Aufstellung eines Bauleitplanes gegeben. Damit ist das Ziel der sinnvollen, in den städtebaulichen Zusammenhang passenden Nachnutzung des Plangebietes anzustreben.

Diesem Erfordernis hat die Stadt Walsrode auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits Rechnung getragen, indem sie eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes von Mischgebiet (MI) in ein Sondergebiet (SO) "Einzelhandel" durchgeführt hat. Das Planungsziel war dabei unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Verträglichkeit für die Umgebung aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt abgeleitet, das den Standort als geeignet für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (ggf. auch großflächig) einstuft. Dabei wird sich aus Sicht der CIMA ein attraktiver Koppelungsstandort mit den im Bereich Gewerbe- und Sondergebiet Quintusstraße vorhandenen Märkten ergeben.

Für eine Einzelhandelsnutzung besteht zudem eine konkrete Nachfrage, die allerdings auf Grund der Sortimentszusammensetzung als zentrenrelevant anzusehen ist. Die aktuell angestrebte Nutzung des Plangebietes durch einen Lebensmitteldiscounter entspricht zunächst nicht (vollständig) der Intention des Einzelhandelskonzeptes, das den Standort als deutlich weniger geeignet einstuft als andere untersuchte Standorte die inzwischen in der planerischen bzw. baulichen Umsetzung sind oder den Leerstand des Extra-Marktes in der Innenstadt<sup>3)</sup> der allerdings zwischenzeitlich als Getränkemarkt wieder eröffnet wurde. Gleichzeitig eröffnet das Einzelhandelskonzept jedoch die Möglichkeit<sup>4)</sup> im Rahmen einer einzelfallbezogenen Untersuchung die Verträglichkeit einer Einzelhandelsnutzung zu ermitteln.

<sup>3)</sup> Einzelhandelskonzept, CIMA Lübeck 2007, S. 104f

<sup>4)</sup> Einzelhandelskonzept, CIMA Lübeck 2007, S. 104f

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Grundsätzlich hat der geplante Markt ungeachtet der Großflächigkeit (im Bezug auf die Verkaufsfläche im Sinne der Regelvermutungsgrenze) auch eine Nahversorgungsfunktion für die an den "teil-integrierten Standort" <sup>5)</sup> angrenzenden Wohnnutzungen aus deren Umfeld das Plangebiet durchaus fußläufig und ohne Querung der vielbefahrenen "Quintusstraße" möglich ist. Das Sortiment des "Discounters" stellt zudem unter Nutzung der Führungsvorteile <sup>6)7)</sup> eine Ergänzung des Gesamtangebotes im Zusammenspiel mit den im Gewerbegebiet Quintusstraße vorhandenen Vollsortimentern dar.

Im Hinblick auf die vom CIMA-Gutachten vorgegebene separate Begutachtung zum "Lebensmitteleinzelhandel" liegen mehrere Verträglichkeitsstudien und eine Wirkungsanalyse vor. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass "die Innenstadt durch das Vorhaben nicht die Tragfähigkeit verliert" und die zu erwartenden Umverteilungen gegenüber allen Anbietern (inklusive der geplanten bzw. in Bau befindlichen) in der Stadt und dem erweiterten Einzugsgebiet unterhalb der kritischen 10%-Marke liegt.

Unter Stadtentwicklungs-Gesichtspunkten liegt das Plangebiet zudem im Bereich potentieller Wohnbauentwicklungsflächen für den Stadtteil Vorbrück auf den östlich und vor allem nördlich angrenzenden Flächen. Im Rahmen einer möglichen Entwicklung in diesem Bereich im Rahmen langfristiger Zukunftsvorsorge würde dem Marktstandort zusätzliche Bedeutung zufallen.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden positiven Effekte wie Vermeidung eines möglichen städtebaulichen Missstandes, Ergänzungsfunktion zum Einzelhandelsstandort Gewerbegebiet Quintusstraße, sowie Schaffung eines Versorgungsstandortes für potentielle Entwicklungsflächen ist die Planung notwendig und sinnvoll. Die Belange der Erschließung und der Ver- und Entsorgung sind bereits im Vorfeld überwiegend geklärt.

Unter Berücksichtigung aller eingestellten Belange erscheint es möglich, die mit der Flächennutzungsanänderung eingeleitete Entwicklung durch die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes sinnvoll fortzusetzen.

<sup>5)</sup> Einzelhandelskonzept, CIMA Lübeck 2007, S. 104f

<sup>6)</sup> "Verträglichkeitsstudie LIDL-Discounter Quintusstraße", GEWOS GmbH, Berlin Juli 2007 und "Verträglichkeitsstudie Quintusstrasse", GEWOS, 23.08.2007

<sup>7)</sup> "Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Discounters ...", BulwienGesa AG, Hamburg, 05.08.08

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

### 2.1 Baugebiete

---

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode stellt eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und einer mittleren Geschossflächenzahl von 0,8 dar. Insoweit ist die vorliegende Planung gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Hinblick auf die konkreten Ansiedlungsabsichten, die sich auf ein einzelnes Vorhaben beschränken, macht die Stadt im vorliegenden Fall von der Möglichkeit Gebrauch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Hierbei wird für das eigentliche Vorhaben ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter festgesetzt. Auf die Festsetzungen eines Maßes für die bauliche Nutzung, die Gebäudehöhe oder die Stellung der baulichen Anlagen wird verzichtet. Es werden lediglich Baugrenzen für das eigentliche Vorhaben, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für zukünftige Stellplätze und Erschließungsflächen sowie private Grünflächen und eine Lärmschutzwand sowie eine Fläche für eine optionale Lärmschutzwand festgesetzt.

Dabei werden die Eckdaten für diese getroffenen Festsetzungen aus dem Vorhabenplan übernommen, um eine eindeutige Regelung gewährleisten zu können. Weitere Details werden jeweils im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans und des dazu abzuschließenden Durchführungsvertrages abschließend geregelt.

Ebenfalls festgesetzt ist der aus dem Vorhaben übernommene Bereich der zukünftig geplanten Einfahrt sowie ein für die sonstigen an die Bundesstraße B 209 (Quintusstraße) angrenzenden Grundstücksteile geltendes Zu- und Abfahrtsverbot.

Nach Maßgabe des Vorhabens ist im Plangebiet ein Lebensmitteldiscounter inklusive Backshop mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.070 m<sup>2</sup> (s. textliche Festsetzung Ziffer 1) zulässig.

### 2.2 Verkehrsflächen

---

Das Plangebiet wird direkt von der südlich angrenzenden Bundesstraße B 209 "Quintusstraße" aus erschlossen. Im Hinblick auf die Zu- und Abfahrt sowie mit dem zu erwartenden Mehrverkehr ggf. verbundene Verkehrsprobleme wurde bereits im Vorfeld der Planung eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet.<sup>8)</sup> Dabei wurden mehrere Erschließungsvarianten untersucht, u. a. auch eine höhengleiche Kreuzung mit der östlich des Plangebietes von Süden in die Bundesstraße einmündenden Rudolf-Diesel-Straße. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung war eine solche Lösung jedoch grundsätzlich nicht möglich. In Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung (NLSTBV, Geschäftsbereich Verden) wurde im Rahmen mehrerer Abstimmungsgespräche die nun vorliegende Variante erarbeitet. Dabei wird die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet in der südwestlichen Ecke angeordnet, um einen möglichst großen Abstand zu dem Knoten Rudolf-Diesel-Straße/ Quintusstraße zu erreichen. Auf der Südseite der Quintusstraße wird, um Rückstaus in Richtung Honerdingen zu vermei-

---

<sup>8)</sup> Verkehrstechnische Untersuchung zum Anschluss eines Lidl-Marktes an die Quintusstraße (B 209) in Walsrode, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, November 2007 und Ergänzungen 26.02.; 05.08.; 12.08.; 09.09. und 13.10.2008; akt. Fassung, 02/2009

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

den, eine Abbiegehilfe angeordnet, auf der mindestens 3 Linksabbieger Aufstellung nehmen können. In diesem Bereich wird durch den Rückbau von Stellplätzen und Entfernung eines Straßenbaumes eine Fahrbahnbreite von mind. 5,50 m hergestellt. Die Zufahrt selbst ist im Hinblick auf störungsfreie Ein- und Ausfahrt besonders breit (12 m) gewählt.

Um die zukünftige Nutzung zu sichern und abschließend zu regeln, ist eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Stadt Walsrode und dem Bund (vertreten durch die Straßenbauverwaltung) erforderlich. Grundlage hierfür ist der vorliegende detaillierte Lageplan im Maßstab 1 : 250 mit der Darstellung des Bestandes und aller erforderlichen baulichen Maßnahmen und Schleppkurvennachweise, der mit der Polizei, der Unteren Verkehrsbehörde, der Straßenbauverwaltung und der Wehrbereichsverwaltung Hannover einvernehmlich abgestimmt wurde.

Für die gesamte südliche Grenze des Plangebietes wird, mit Ausnahme der Zufahrt, ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um hier deutlich zu machen, dass zukünftig keine weiteren Zufahrten zur Bundesstraße mehr installiert werden. Für die innere Erschließung des Plangebietes ist die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche nicht erforderlich. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird, entwickelt aus dem Vorhaben, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Anlieferungen und Stellplatzflächen mit Zuwegung festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches werden die erforderlichen Stellplätze (ca. 105) sowie die Zufahrten zu diesen Stellplätzen und zur Anlieferung nach den Vorgaben des Vorhabens errichtet. Die Anlieferung erfolgt ausschließlich von der B 209 aus. Dazu fahren die Lieferfahrzeuge (voraussichtlich zwei Sattelzüge pro Woche und einige Kleinlastler pro Tag) auf den Parkplatz und stoßen rückwärts zu der an der Ostseite des Gebäudes geplanten eingehausten Rampe. Danach verlassen die Fahrzeuge das Gelände in Vorwärtsfahrt.

Um auch planungsrechtlich die Voraussetzungen zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen gewährleisten zu können und ein sonst eventuell erforderliches Planfeststellungsverfahren für bauliche Eingriffe in die Quintusstraße zu vermeiden, werden ein entsprechender Abschnitt der Quintusstraße sowie der Rudolf-Diesel-Straße in den Plangeltungsbereich als Straßenverkehrsfläche mit einbezogen.

### 2.3 Grünflächen

Gemäß dem vorliegenden Vorhaben wird im Bereich des Baukörpers (nördlich, östlich und westlich angrenzend) die nicht benötigte Freifläche als private Grünfläche festgesetzt. Hier sind nach dem Vorhaben Grünanlagen und Baumpflanzungen anzulegen. Gemäß Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Soltau-Fallingb.ostel sind für die Bepflanzung ausschließlich standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Die gesamte Anpflanzung ist naturnah zu entwickeln und zu pflegen. Entsprechende Regelungen hierzu werden in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen.

Am Ostrand des Plangebietes wird auf einer Teilfläche von 2 m Tiefe an der Grenze des Flurstückes 47/15 optional die Errichtung einer privaten Lärmschutzwand mit 2 Torzufahrten über eine textliche Festsetzung zugelassen. Hier kann bei Bedarf durch den Eigentümer der Fläche eine Lärmschutzwand errichtet werden. Ein Bedarf ist derzeit nach Aussage des schalltechnischen Gutachtens (s. Kap. 2.4) nicht gegeben.

Soweit innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Anlieferung und Stellplatzflächen mit Zuwegung", Begrünungs- bzw. Durchgrünungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, ist dies im Rahmen des Vorhabens innerhalb der jeweili-

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb. b. d. e. l.

gen Flächen zulässig. Eine gezielte Festsetzung einzelner kleiner Flächenparzellen zu diesem Zweck wird bewusst nicht vorgenommen, um hier im Rahmen der Gestaltungserfordernisse des konkreten Vorhabens keine Behinderung zu erzeugen.

## 2.4 Lärmschutz

Im Hinblick auf die durch die vorliegende Planung vorbereitete Einzelhandelsnutzung innerhalb des Plangebietes war davon auszugehen, dass durch das Vorhaben Emissionen entstehen, die auf die benachbarten Nutzungen (Wohnen, Gewerbe) entsprechende Auswirkungen haben werden. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die für Einzelhandelsmärkte typischen Geräusche von den Parkplatzflächen sowie aus dem Bereich der Ladezone eine Rolle spielen, ebenso sowie die in aller Regel erforderlichen Kühl- und Lüftungsanlagen. Um hier entsprechende Sicherheit zu erhalten und die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 im Rahmen der städtebaulichen Planung beachten zu können, wurde bereits im Vorfeld der Planung ein auf das Vorhaben abgestimmtes Schalltechnisches Gutachten<sup>9)</sup> erstellt.

Bei der Untersuchung sind die typischen Emissionskennwerte von Einzelhandelsmärkten ebenso zu berücksichtigen wie eine mögliche Geräuschvorbelastung durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im südlich der Quintusstraße gelegenen Gewerbegebiet. Im Detail sind dabei von besonderer Bedeutung die Geräusche aus den Parkplatzflächen mit ihrem Fahrverkehr und den einschlägigen Spitzenpegeln für Türen und bspw. Kofferraumschließen sowie die für ein derartiges Projekt erforderlichen Kühl- und Lüftungsanlagen. Es ist sicher zu stellen, dass die Teilschallpegel des geplanten Bauvorhabens und die Teilschallpegel der gegebenen Vorbelastung insgesamt die für reine und allgemeine Wohngebiete sowie für Mischgebiete gem. BauNVO maßgeblichen Orientierungswerte gem. DIN 18005 im Bereich der von den geplanten Einzelhandelsnutzungen am stärksten betroffenen schutzwürdigen Bebauungen nicht überschreiten. Darüber hinaus beachtet das Gutachten die für das zukünftige Einzelgenehmigungsverfahren maßgeblichen Regelungen der TA Lärm.

Unter Berücksichtigung der aus dem Vorhaben zu entnehmenden zukünftig geplanten Nutzungen und Strukturen im Plangebiet (Parkplatz, Anlieferung, Kühl- und Lüftungsanlagen sowie Container- und Verpackungspresse) ergibt sich folgende Beurteilung:

### ▪ Zitatbeginn

"Unter Berücksichtigung des südlich der Quintusstraße gelegenen Gewerbegebietes nach dem unter 5.1 beschriebenen abstrakten Ansatz muss davon ausgegangen werden, dass die maßgeblichen Orientierungswerte an einigen betrachteten Aufpunkten bereits ausgeschöpft sind (Anlage 3). Dort dürfen durch das geplante Sondergebiet **keine** relevanten Immissionsbeiträge geleistet werden. Das heißt, in den Aufpunkte 5 und 6 müssen die Orientierungswerte mindestens um 6 dB(A) unterschritten werden. In allen anderen Punkten darf die Summe aus Vorbelastung und Zusatzbelastung den Orientierungswert nicht überschreiten.

Eine Betrachtung auf Grundlage der aktuellen Verkehrsmengenkarte des Landes Niedersachsen zeigt, dass die Erhöhung der Emissionspegel der B 209, bedingt durch die Nutzung des geplanten Sondergebiets, im betrachteten Straßenabschnitt

<sup>9)</sup> Bonk-Maire-Hoppmann; Schalltechnisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Quintusstraße", Garbsen, November 2007; Nr. 07220/I und Ergänzung zu o. a. Gutachten, Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, 15. Januar 2009

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb. ostel

deutlich unter 3 dB(A) bleibt. Damit kann insbesondere eine "wesentliche Änderung" der Verkehrslärmbelastung i. S. einer Erhöhung der Mittelungspegel um 3 dB(A) oder mehr (vgl. Nr. 7.4 der TA Lärm i. V. mit § 2 der 16. BImSchV) sicher ausgeschlossen werden.

Ergänzend zu den vorliegenden Berechnungen wurde eine mögliche Bebauung in zweiter Reihe nördlich der Quintusstraße 131 auf dem Flurstück 45/112 (Aufpunkt 7) berücksichtigt. Für den Fall einer Hinterbebauung nach BauGB § 34 muss die Frage der Schutzwürdigkeit geklärt werden. In Hinblick auf die benachbarten Flächennutzungen (Mischgebiet im Süden und das hier betrachtete Sondergebiet im Osten) sehen wir für eine mögliche Wohnbebauung den Schutzanspruch eines Mischgebietes für angemessen. Die Orientierungswerte eines Mischgebietes könnten eingehalten werden.

Nach den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Berechnungen können die maßgeblichen Orientierungswerte im Bereich der nächstgelegenen, am stärksten betroffenen Nachbarbebauung am Tage mit folgenden Lärminderungsmaßnahmen eingehalten werden bzw. es kann sichergestellt werden, dass die durch das Vorhaben verursachte Zusatzbelastung keinen "relevanten Immissionsbeitrag" hervorruft:

- Fahrgassen und Parkplätze mit Betonsteinpflaster mit Fugen  $\leq 3$  mm
- Abkröpfung der bestehenden westlichen Lärmschutzwand um 2 m in Richtung der Parkplatzflächen

Bonk - Maire - Hoppmann GbR

15.01.2009

Seite 2

Abbildung 1

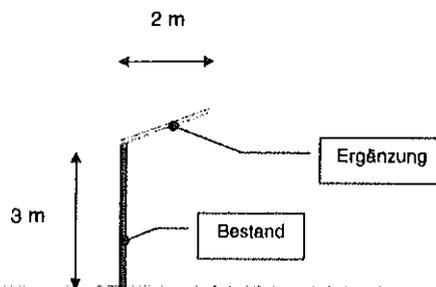
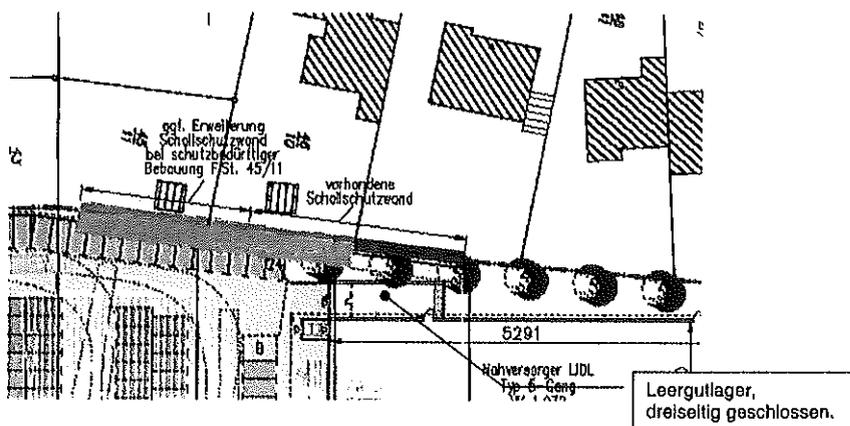


Abbildung 2



Im blau dargestellten Bereich sollte die vorhandene Wand (ohne Abkröpfung) erhalten werden.

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb. ostel

- Ver- oder Entsorgung des Marktes nur tags außerhalb der Ruhezeiten
- Marktöffnungszeit zwischen 8.00 und 20.00 Uhr
- Lärmarme Einkaufswagen
- Standort der EKW-Box im Eingangsbereich des Marktes (Anhang 1)"

▪ Zitatende

Zusätzlich zu der nach Aussage des schalltechnischen Gutachtens erforderlichen Lärmschutzwand an der Westseite des Plangebietes wurde an der Ostseite eine Lärmschutzwand optional zugelassen. Sie ist nach Maßgabe des schalltechnischen Gutachtens nicht erforderlich, soll jedoch dem östlich angrenzenden Grundstück als zusätzlicher Schutz ermöglicht werden.

Bei Errichtung beider Wände kann es zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18 005 (Auskunft des Schallgutachters vom Mai 2009) durch Reflexionen kommen. Diese Überschreitungen können durch eine schallabsorbierende Verkleidung – eine absorbierende Verkleidung entspricht ohnehin dem aktuellen Stand der Technik - der Lärmschutzwände auf der Seite des Vorhabengrundstückes vermieden werden. Eine entsprechende Bestimmung ist im Durchführungsvertrag festgelegt.

Die durch das Gutachten gemachten Vorgaben wurden im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der Regelungen des verbindlichen Vorhabenplanes und des Durchführungsvertrages entsprechend berücksichtigt, so dass keine zusätzlichen Belastungen gegenüber dem Status quo für die in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen zu erwarten sind.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird bereits derzeit zum überwiegenden Teil durch eine Spedition genutzt und ist daher bereits in die Verbundnetze zur Ver- und Entsorgung eingebunden. Dies teilten die Stadtwerke Böhmetal bereits in ihrer Stellungnahme zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes mit. Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist nach dortiger Auskunft gesichert. Ggf. erforderliche Ergänzungen im Hinblick auf die neu vorgesehenen Nutzungen sind durch den Grundstückseigentümer bzw. den Betreiber des zukünftigen Marktes zu beantragen und kostenmäßig zu tragen.

Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Soltau-Fallingb. ostel gilt für die Entwässerung des Grundstückes Folgendes:

- Zitatbeginn

"Gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis der Stadt Walsrode vom 10.10.1999 für die Niederschlagswassereinleitungen in die Vorflut ist als Grundlage für die Ermittlung der Abflussmengen aus der Kernstadt, an dessen Bereich die geplante Änderung anschließt, ein Befestigungsanteil von durchschnittlich 50 % zum Ansatz gebracht worden. Gemäß vorliegendem Entwurf soll ein Befestigungsanteil von 80 % (GRZ = 0,80) zugelassen werden.

Der über 50 % hinausgehende Anteil darf nur gedrosselt der Vorflut zugeführt werden. Alternativ ist eine dezentrale Entsorgung (Versickerung Niederschlagswasser auf dem Grundstück) möglich. Voraussetzung hierfür ist die Eignung des Untergrun-

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb. b. d. See

des ( $k_f$ -Werte zwischen  $10^{-4}$  m/s und  $10^{-6}$  m/s) und ein Abstand zwischen Grundwasser und Sohle Versickerungsanlage von mindestens 1,00 m.

Die Einleitungen sind erlaubnispflichtig."

▪ Zitatende

Im Rahmen des Vorhabens ist vorgesehen im Rahmen der gemachten Vorgaben die entsprechende Einleitungsmenge nicht zu überschreiten. Sollten im Rahmen der hydraulischen Berechnungen über diese zulässige Menge hinausgehende Oberflächenwasseranteile ermittelt werden, so wäre für diese grundsätzlich – soweit es sich hierbei um unbelastetes Dachflächenwasser handelt – die Versickerung auf dem Grundstück im Bereich der vorgesehenen Baumstandorte möglich. Die zwischenzeitlich vorliegende Baugrunduntersuchung <sup>10)</sup> stellt jedoch fest, dass sowohl der vorhandene Geschiebedecksand mit einem Wasserdurchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$ -Wert) von  $1 \cdot 10^{-5}$  -  $1 \cdot 10^{-7}$  m/s als auch der unterlagernde Geschiebelehm mit  $k_f = 1 \cdot 10^{-6}$  -  $1 \cdot 10^{-9}$  m/s den Vorgaben des DWA Arbeitsblattes 138 nur unzulänglich genügen.

▪ Zitatbeginn

"Eine Versickerung des anfallenden Niederschlags- bzw. Oberflächenwassers in den unterhalb der nur gering wasserdurchlässigen oberflächennahen Bodenschichten zur Einleitung des Oberflächenwassers in den darunter anstehenden wasserdurchlässigen Schmelzwassersand mit Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten von  $k_f = 1 \cdot 10^{-4}$  -  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s ist aufgrund des Überschreitens der vom DWG Arbeitsblatt 138 geforderten Mindestmächtigkeit des Sicherungsraumes ebenfalls nicht möglich."

▪ Zitatende

Unter diesen Umständen wird für die Oberflächenentwässerung des Vorhabens eine Kanalarückhaltung mit einer angemessenen Kapazität installiert. Die Planung wird im Vorfeld der Umsetzung mit dem Landkreis Soltau-Fallingb. b. d. See abgestimmt.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Soltau-Fallingb. b. d. See. Ggf. anfallender Sondermüll ist auf die dafür vorgesehenen Deponien abzufahren. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass im Zuge von Bautätigkeiten anfallender Überschussboden im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes generell als Abfall einzustufen ist.

## 2.6 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes sind bei der Realisierung des Vorhabens zukünftig einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Brandschutzprüfer des Landkreises Soltau-Fallingb. b. d. See, Freiwillige Feuerwehr Walsrode) zu regeln. Grundsätzlich gilt, dass die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücksteilen in ausreichendem Umfang sicher zu stellen sind. Die Löschwasserversorgung ist gem. den DVGW-Regelwerken Blatt W 405 und W 313 auszuführen und sicher zu stellen. Ggf. erforderliche Hydranten sind gem. dem entsprechenden Arbeitsblatt des DVGW zu installieren.

<sup>10)</sup> Baugrundlabor Lüneburg, Brietlingen, 30.01.2009

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

## 2.7 Bodenschutz

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine bekannte Altlast. Das Gelände ist auch nicht im Altlastenkataster des Landkreises Soltau-Fallingb.ostel als Verdachtsfläche eingetragen. Eine Vormerkung als Verdachtsfläche ist allerdings aus der Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde vertretbar, da hier im Rahmen der bereits seit vielen Jahren betriebenen Spedition eine Betriebstankstelle vorhanden ist. Im Rahmen der Vorbereitung zur Inanspruchnahme des Geländes ist im Hinblick auf diese mögliche Belastung eine entsprechende Prüfung vorgesehen.

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Die Bodenschutzbehörden weisen grundsätzlich darauf hin, dass die Funktionen des Bodens entsprechend den Vorschriften des BBodSchG nachhaltig zu sichern sind. Demnach ist der Bau zukünftig so zu gestalten, dass Bodenverunreinigungen verhindert werden.

## 2.8 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Gesamtfläche von 10.041 m<sup>2</sup>.

Diese teilt sich wie folgt auf:

- Sondergebiete	1.850 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.206 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen	4.035 m <sup>2</sup>
- Private Grünfläche	933 m <sup>2</sup>



Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze) rd. 3.206 m<sup>2</sup> entspr. rd. 0,49 ha
- Straßenverkehrsfläche rd. 4.035 m<sup>2</sup> entspr. rd. 0,40 ha

Die Flächen der Bundesstraße B 209 werden hier nach dem Bestand festgesetzt.

### 3.1.2 Rechtliche und planerische Grundlagen/ Ziele des Umweltschutzes

---

#### Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB), § 1 (5) und (7), § 1a (2) und (3)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1 und § 2
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) § 1 und § 2

#### Planungsrecht:

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Soltau-Fallingb.ostel 2000
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

## 3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

---

### 3.2.1 Methodik

---

Grundsätzlich sind zwei Bewertungsmethoden zu unterscheiden:

1. Die naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes hinsichtlich der Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.
2. Die Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit.

Im Hinblick auf die zu betrachtenden Schutzgüter werden

- ☞ die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Soltau-Fallingb.ostel
- ☞ Bodenübersichtskarten
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) und
- ☞ die Eingriffsregelung zum Bebauungsplan

ausgewertet.

Die Erstellung des Umweltberichts erfolgt gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB auf der Grundlage der Anlage zum BauGB.

#### Verwendete Technische Verfahren und Bewertungsmodelle:

Der Investor hat im Vorfeld die Erstellung von technischen Fachgutachten zum Schall und zur Verkehrssituation/ zur Erschließung beauftragt. Dies wird mit den zu erwartenden Emissionen des Vorhabens bzw. der gegebenen Situation auf der Bundesstraße B 209 im Bereich der Ortsdurchfahrt Walsrode-Vorbrück begründet.

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb. b. d. See

Zur Ermittlung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes wurde im Rahmen der diesem Bericht zu Grund liegenden Eingriffsregelung das Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages<sup>11)</sup> verwendet.

### 3.2.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

Eingriffsregelung

**Bestand:**

Biotoptypen:

Das Plangebiet wird durch naturferne Biotoptypen geprägt. Die Bestandssituation für das Schutzgut wird wie folgt charakterisiert und bewertet:

Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzung	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
1.575	Acker	AL	1.575	1	1.575
4.306	Gewerbegebiet	OGG			
	▪ Versiegelung	X	4.281	0	0
	▪ Siedlungsgehölz mit heimischen Baumarten	HSE	125	3	375
4.035	Straße B 209	X	4.035	0	0
<b>Gesamt</b>			<b>10.041</b>		<b>1.950</b>

Fauna:

Avifauna:

Im Rahmen der Ortsbegehung wurden folgende Vogelarten festgestellt.

Amsel	<i>Turdus merula</i>
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>

Gefährdete Arten, die in den einschlägigen Roten Listen verzeichnet sind, wurden nicht festgestellt.

Ein besonderer Schutzbedarf besteht für das Schutzgut insgesamt nicht.

<sup>11)</sup> Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung 7. neu überarbeitete Auflage 2006, Hannover.

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

**Planung:**Biotoptypen:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen folgende Biotoptypen vor:

Festsetzungen	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert- faktor	Flächenwert
Sondergebiet	Versiegelung, X (OGG)	1.850	0	0,00
Verkehrsf. bes. Zweckb.	Versiegelung, X (OVP)	3.206	0	0,00
Verkehrsflächen	Versiegelung, X (OVS)	4.035	0	0,00
Private Grünfläche	Sonstige Grünanlage, (PZA)	933	2	1.866
Baumpflanzungen (18)	Einzelbäume, (HB)	12 à 10	2	240
<b>Gesamt</b>		<b>10.041</b>		<b>2.106</b>

**Prognose über die Umweltauswirkungen:**

Die Auswirkungen der Planung werden anhand der Gegenüberstellung der Wertpunkte des Bestandes und der Planung ermittelt.

Der Flächenwert des Bestandes beträgt	1.950
Der Flächenwert der Planung beträgt	2.106

Da sich durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eine Wertsteigerung für das Plangebiet gegenüber der Ausgangslage ergibt, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

**3.2.3 Boden**

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Soltau-Fallingb.ostel
- Bodenübersichtskarte 1 : 50.000

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1: 50.000 durch eine Pseudogley-Braunerde bestimmt. Es handelt sich hierbei um eine lehmig-sandige bis sandige Bodenart, welche mittlere Puffer- und Filtereigenschaften und ein mittleres Bindungsvermögen aufweist. Der Boden besitzt ein mittleres Ertragspotenzial für die Landwirtschaft.

Beeinträchtigungen der Natürlichkeit des Bodens bestehen im Bereich der Versiegelungen durch den Abtrag der belebten Oberbodenschicht und den Ersatz durch mineralische Substrate. Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung besteht ein Stoffeintrags- und Anreicherungsrisiko durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und deren Abbauprodukte.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Bedingt durch eine vorhandene Betriebs-tankstelle ist der Bereich als potentielle Verdachtsfläche für das Altlastenkataster des Landkreises Soltau-Fallingb.ostel anzusehen. Eine Prüfung sollte hierzu vorsorglich im Rahmen der Eintragung der Anlage erfolgen.

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb. b. d. e.

### **Bewertung**

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt (Ackerfläche) bzw. als stark beeinträchtigt (Versiegelungen) gewertet. Im Bereich der Gehölzhecke kann der Boden als wenig beeinträchtigt gewertet werden.

Ein besonderer Schutzbedarf besteht nicht.

### **Planung:**

In Folge der Festsetzungen des Bauungsplanes wird abzüglich der bestehenden Versiegelung eine Neuversiegelung auf einer Fläche von rd. 855 m<sup>2</sup> planerisch vorbereitet.

Im Bereich der Versiegelungen werden der natürliche Boden und seine natürlichen Funktionen und Werte weitgehend beseitigt. Dies betrifft insbesondere seine Funktionen als Lebensraum für Flora und Fauna und der Pufferung und Filterung von Stoffeinträgen.

Das natürliche Bodengefüge der Freianlagen im Nahbereich der Bebauung und Erschließung ist durch Bodenabtrag und -auftrag stark überprägt.

### **Prognose über die Umweltauswirkungen:**

Bau- und anlagenbedingt kommt es in Folge der Festsetzungen zur Erhöhung des Versiegelungsgrades im Umfang von rd. 0,08 ha. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt. Im Bereich der privaten Grünflächen mit der Pflanzung von Einzelbäumen werden die natürlichen Bodenfunktionen teilweise wieder hergestellt und die im Bereich der Ackerflächen üblichen Beeinträchtigungen dauerhaft unterbunden.

## **3.2.4 Wasser**

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Biotoptypenkartierung

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Retentionsvermögen und die abflussmindernde Wirkung für Oberflächenwasser ist abhängig von der Topografie des Geländes, der Bodenart sowie von der aktuellen Nutzung. Im Bereich der nicht überbauten Flächen besteht aufgrund des ebenen Reliefs und der durchlässigen Bodenart (lehmiger Sand-Sand) nur eine geringe Beeinträchtigung des Retentionsvermögens. Im Bereich der großflächigen Versiegelungen des Betriebsgeländes und der Straße wird das Retentionsvermögen auf ein Minimum reduziert. Das anfallende Oberflächenwasser wird über die Kanalisation abgeführt.

Grundwasser: Angaben zum Grundwasserstand und zur Grundwasserqualität liegen nicht vor.

### **Bewertung**

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der Ackerfläche als beeinträchtigt und im Bereich der Bebauung und Straße als stark beeinträchtigt bewertet.

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb. b. d. e.

Ein besonderer Schutzbedarf besteht nicht.

**Planung:**

In Folge der Festsetzungen des Bauungsplanes wird eine Neuversiegelung auf einer Fläche von rd. 855 m<sup>2</sup> planerisch vorbereitet.

Beeinträchtigungen des Natürlichkeitsgrades bestehen insbesondere durch die planerisch vorbereitete Versiegelung. Das anfallende Oberflächenwasser wird zum großen Teil über die Kanalisation abgeführt und steht der Grundwasserbildung nicht mehr zur Verfügung. Auf Teilflächen ist eine Versickerung vorgesehen. Durch den hohen Versiegelungsgrad wird das Retentionsvermögen auf ein Minimum reduziert.

**Prognose über die Umweltauswirkungen:**

Bau- und anlagenbedingt kommt es in Folge der Festsetzungen zur Erhöhung des Versiegelungsgrades im Umfang von rd. 0,08 ha. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt bzw. unterbunden. Im Bereich der privaten Grünflächen mit Baumpflanzungen werden die Bodenfunktionen teilweise verbessert. Im Rahmen der zukünftig vorgesehenen Versickerung wird die Grundwasserneubildung teilweise verbessert.

---

### 3.2.5 Luft/ Klima

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Soltau-Fallingb. b. d. e.
- Verkehrsgutachten, Ingenieurgesellschaft Dr.- Ing. Schubert

Großklimatisch betrachtet liegt die Stadt Walsrode im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Nordwestdeutschlands und dem kontinentalen Klima Mitteldeutschlands.

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben.

Das Plangebiet ist dem Stadtklima zuzuordnen. Das Verkehrsaufkommen auf der Quintusstraße beträgt laut Verkehrsgutachten rd. 13.100 Kfz/ Tag.

Beeinträchtigungen bestehen durch die baulichen Strukturen, die in Form hoher Versiegelungsgrade mit hohem Anteil wärmespeichernder Oberflächen und dem hohen Verkehrsaufkommen auf der Quintusstraße (B 209) mit einer starken Belastung der Lufthygiene bestehen. Das Plangebiet ist als klimaökologischer Wirkungsraum zu werten.

**Bewertung**

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als stark beeinträchtigt bewertet.

Ein besonderer Schutzbedarf besteht nicht.

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

**Planung:**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen ein Baugebiet mit einem hohen Anteil wärmespeichernder Oberflächen (rd. 90 %) vor. Das Verkehrsaufkommen in der Umgebung wird sich voraussichtlich nicht wesentlich verändern. Eine Ansiedlung emittierender Gewerbes wird nicht geplant. Umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen und Grünflächen werden nicht festgesetzt.

**Prognose über die Umweltauswirkungen:**

Bau- und anlagenbedingt werden durch die Planung keine wesentlichen Veränderungen des Mikroklimas vorbereitet, so dass mit einer Erhöhung der Durchschnittstemperatur vor Ort nicht zu rechnen ist.

**3.2.6 Landschaft**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Soltau-Fallingb.ostel
- Biotoptypenkartierung

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Das Plangebiet ist durch die gewerbliche Nutzung mit ihren Hallenbauten und versiegelten Freiflächen geprägt. In der direkten Umgebung sind abgesehen von der Ackerfläche im Norden ebenfalls alle Grundstücke durch bauliche Nutzungen und Ziergärten geprägt. Möglichkeiten des Landschaftserlebens bestehen nicht.

**Bewertung**

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als stark beeinträchtigt bewertet.

Kein besonderer Schutzbedarf

**Planung:**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Errichtung eines Supermarktes und der dazu benötigten Stellplätze ermöglicht. Für die Umsetzung des Plangebietes werden naturferne und natürliche Biotoptypen in Anspruch genommen. Die

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Planung sieht weiterhin die Anlage natürlicher und naturferner Biotoptypen vor. Wesentliche Veränderungen durch die Planung stellen in diesem Zusammenhang die Umwandlung der Ackerfläche in Bau- und Grünflächen dar.

#### **Prognose über die Umweltauswirkungen:**

Die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen werden als gering bewertet, da die zukünftig neu zu errichtenden Gebäude nur eine mäßige Höhenentwicklung haben werden (Gebäude mit max. 9,5 m Höhe) und die Fläche aufgrund der bereits vorhandenen Gebäude und versiegelten Freiflächen bereits durch Bebauung geprägt ist.

Auch im Bereich der Ackerflächen, die sich ebenfalls als naturferner Biotyp darstellen, wird es keine wesentliche Veränderungen bzgl. des Landschaftsbildes geben. Hierzu tragen auch die in den Randbereichen vorgesehenen Baumpflanzungen bei.

### **3.2.7 Mensch**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- DIN 18005
- 16. BImSchV
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Soltau-Fallingb.ostel
- Schalltechnisches Gutachten Bonk-Maire-Hoppmann
- Verkehrsgutachten Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert
- Verkehrsmengenkarte für das Land Niedersachsen 2005

#### **Bestand:**

Das Plangebiet liegt innerhalb im der im Zusammenhang bebauten Ortslage des Walsroder Stadtteiles Vorbrück im Nordosten des Stadtgebietes. Direkt angrenzend führt die Bundesstraße B 209 (Quintusstraße) vorbei. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der bisherigen Nutzung (Spedition, Ackerfläche) besitzt der gesamte Bereich keine Bedeutung für die Erholung in Natur und Landschaft. Dagegen bestehen Beeinträchtigungen durch den derzeitigen Versiegelungsgrad bzw. die derzeitige Nutzungsform des Plangebietes und durch den starken Verkehr auf der Bundesstraße B 209 mit einem DTV von derzeit rd. 13.100 Kfz/Tag.

Durch den Verkehr werden in direkter Nachbarschaft zur Straße gelegenen Wohnnutzungen teilweise stark belastet. Neben den Geräuschen wirken zudem die sonstigen Immissionen (z. B. Stäube) aus dem Verkehr auf das Plangebiet und seine Umgebung ein.

#### **Planung:**

Die Planung sieht für den gesamten Bereich eine gewerbliche Nutzung vor. Auf der Grundlage des Vorhabens wurden Festsetzungen für ein Sondergebiet zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters und die entsprechenden Parkplätze und Zufahrten getroffen.

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb. b. d. e.

Da hier zukünftig ein Nahversorger (Lebensmitteldiscounter) angesiedelt werden soll, ist davon auszugehen, dass es ggf. zu zusätzlichen Geräuschbelastungen für die Nachbarschaft aufgrund der besonderen Nutzungsstruktur des Vorhabens kommen kann. Gleichzeitig ist von einer weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens auszugehen. Aus diesem Grunde wurde parallel zur Planung sowohl eine verkehrstechnische Untersuchung – im Hinblick auf die Zu- und Abfahrtsituation und den Verkehr auf der B 209 – als auch eine schalltechnische Untersuchung – im Hinblick auf Belastungen der Nachbarschaft durch das Vorhaben, Immissionen aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen und ggf. Immissionen aus der Änderung des bestehenden Verkehrsweges B 209 – erstellt.

Die verkehrstechnische Untersuchung kommt abschließend zu der Beurteilung, dass das durch das Bauvorhaben verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen über die vorgesehenen Zufahrt in die Bundesstraße leistungsfähig und sicher abgewickelt werden kann. Hierfür ist jedoch im Bereich der Bundesstraße ein Aufstellbereich für Linksabbieger innerhalb der Rückverziehungsfläche der vorhandenen Verkehrsinsel einzurichten. Die Gesamtfahstreifenbreite in diesem Bereich muss nach Abstimmung mit den Niedersächsischen Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr mindestens 5,50 m betragen. Zu diesem Zweck wird an der Südseite der Quintusstraße ein hier vorhandener Parkstreifen in der entsprechenden Länge zurückgebaut und ein vorhandener Straßenbaum versetzt.

Der benachbarte Knotenpunkt Quintusstraße/Rudolf-Diesel-Straße wird sich in seiner Leistungsfähigkeit durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht verschlechtern, so dass bauliche Maßnahmen oder organisatorische Maßnahme wie bspw. eine Signalisierung nicht erforderlich werden. Bei einem entsprechenden Prognosezuschlag für zukünftige Entwicklungen der Verkehrszahlen kann es in diesem Knotenpunktbereich (unabhängig von dem Vorhaben) zu einer Verschlechterung kommen, die eine Signalisierung erforderlich machen würde. Dies ist jedoch auf die allgemeine Verkehrszunahme zurückzuführen.

Im Bereich des eigentlichen Vorhabens wird, abgeleitet aus der Verkehrsuntersuchung, eine Verbreiterung der Zufahrt unter Verzicht auf einen Stellplatz vorgenommen, um anhand der vorgegebenen Schleppkurven für das größtmögliche Lieferfahrzeug (Sattelschlepper) eine sichere Zufahrt ohne Beeinträchtigung der anderen Verkehrsteilnehmer und Fahrestreifen gewährleisten zu können.

Bezüglich der Emissionssituation hat das Schalltechnische Gutachten im Wesentlichen die Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandenen Nachbarschaften begutachtet. Hierbei ist grundsätzlich festzustellen, dass innerhalb der Tageszeiten für die in der Nachbarschaft gelegenen Misch- und Wohngebiete eine Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 bei Beachtung bestimmter Maßnahmen nicht eintreten wird. In erster Linie ist hierbei die Öffnung des Marktes von besonderer Bedeutung. Soweit diese einschl. der erforderlichen Anlieferungen in die Tageszeiten (8 bis 20 Uhr, bzw. 7 bis 20 Uhr Anlieferung) fällt, ist das Vorhaben aus der Sicht des Schallgutachters diesbezüglich unproblematisch. Im Rahmen der inneren Organisation sind zudem Fahrgassen und Stellplätze nur in Asphalt und Betonsteinpflaster mit kleinen Fugen auszuführen und die erforderlichen Einkaufswagen dürfen nur im Bereich des Markteinganges abgestellt werden. Als wesentliche flankierende Maßnahme gegen den auf die benachbarte Bebauung im Westen einwirkenden Parkplatzlärm ist die auf dem Gelände vorhandene Lärmschutzwand zu erhalten und im Parkplatzbereich durch eine Abkröpfung im Bereich der Parkplätze in Richtung Grundstücksmitte zu ergänzen. Die Verlängerung/ Ergänzung der Lärmschutzeinrichtung nach Süden wird dann erforderlich, wenn auf dem bisher unbebauten Flurstück 45/11 eine allerdings derzeit nicht angedachte Hinterbebauung entstehen sollte.

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Zusätzlich zu der nach Aussage des schalltechnischen Gutachtens erforderlichen Lärmschutzwand an der Westseite des Plangebietes wurde an der Ostseite eine Lärmschutzwand optional zugelassen. Sie ist nach Maßgabe des schalltechnischen Gutachtens nicht erforderlich, soll jedoch dem östlich angrenzenden Grundstück als zusätzlicher Schutz ermöglicht werden.

Bei Errichtung beider Wände kann es zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18 005 (Auskunft des Schallgutachters vom Mai 2009) durch Reflexionen kommen. Diese Überschreitungen können durch eine schallabsorbierende Verkleidung – eine absorbierende Verkleidung entspricht ohnehin dem aktuellen Stand der Technik - der Lärmschutzwände auf der Seite des Vorhabengrundstückes vermieden werden. Eine entsprechende Bestimmung ist im Durchführungsvertrag festgelegt.

Die erforderlichen organisatorischen Maßnahmen werden insgesamt im Rahmen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bzw. der Regelungen des verbindlichen Vorhabenplanes und des Durchführungsvertrages festgelegt und abgesichert. Gleichzeitig werden sie Bestandteil des Vorhabens im Rahmen des Durchführungsvertrages.

Die Verkehrszunahme auf der Quintusstraße, die durch das Projekt verursacht wird, ist vom Umfang her so, dass die Prüfung organisatorischer Maßnahmen zur Minderung von Verkehrslärm aus der Sicht des Schallgutachters nicht erforderlich wird. Die zu erwartende Mehrbelastung bewegt sich deutlich unter der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A).

#### **Prognose über die Umweltauswirkungen:**

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungen wird es im Plangebiet und seiner Umgebung zu keinen Verschlechterungen gegenüber der derzeitigen Ausgangssituation kommen. Durch die Planung und die darin getroffenen Festsetzungen ist insgesamt die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse abschließend gewährleistet. Eine Erholungsnutzung wird, wie bisher auch, zukünftig in diesem Bereich nicht stattfinden.

### **3.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die Schutzbedürftigkeit von Objekten und Ensembles.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Denkmallisten des Landkreises

#### **Bestand:**

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind gelistete Denkmale vorhanden.

#### **Prognose über die Umweltauswirkungen:**

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind grundsätzlich zunächst nicht zu erwarten und bei bisherigen Bautätigkeiten in dem Bereich auch nicht aufgetreten.

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

### **Vermeidung/ Minimierung:**

Mit dem Plangebiet wurde ein Standort gewählt, der aufgrund seines derzeitigen Zustandes und der gegenwärtigen Nutzung bereits stark vorbelastet und überwiegend versiegelt ist. Mithin stellt die Planung an diesem Standort eine vollständige Vermeidungsmaßnahme gegenüber Eingriffen an anderer, unbefestigter Stelle dar. Durch die Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage wird zudem das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Insgesamt betrachtet entstehen am gewählten Standort keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

### **Kompensation:**

Aufgrund der Bestandssituation und der Planungsabsicht ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung, sondern vielmehr eine geringfügige Verbesserung der Gesamtsituation der Schutzgüter des Naturschutzes. Aus diesen Gründen sind Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Planung nicht erforderlich.

## **3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Grundsätzlich hätte die Möglichkeit bestanden, den für das Plangebiet vorgesehenen Nahversorger an anderer Stelle im Stadtgebiet von Walsrode anzusiedeln. Unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen, zum einen die Versorgungssituation im Bereich des nordöstlichen Randes der Kernstadt im Stadtteil Vorbrück zu verbessern und gleichzeitig den vorhandenen gewerblich geprägten Standort nach der geplanten Aufgabe der derzeitigen Nutzung einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen, war jedoch ein Ausweichen auf andere Grundstücke nicht möglich.

Lediglich die Anordnung von überbaubaren Flächen und anderen Funktionswerten innerhalb des Plangebietes hätte im Hinblick auf anders geartete Nutzungen ggf. auch anders aufgebaut werden können. Unter Berücksichtigung der jetzt angestrebten Funktionen ist jedoch die gewählte Lösung städtebaulich sinnvoll und im Hinblick auf alle anderen Belange auch vertretbar.

## **3.4 Beschreibung der technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der erkennbaren Problematik bezüglich Verkehr und Schall wurden zu diesen Belangen durch anerkannte Sachverständige entsprechende gutachterliche Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurde im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung die Frage des Einflusses zusätzlich entstehender Ziel- und Quellverkehre auf den Verkehrsfluss im Rahmen der B 209 sowie die möglicherweise resultierenden Einflüsse auf vorhandene und zukünftig neu zu schaffende Knotenpunkte geprüft. Im Ergebnis sind hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Vergleichbares gilt für die Immissionssituation. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden sowohl die Immissionssituation in der vorhandenen Nachbarschaft des Plangebietes (Wohngebiete und Mischgebiete) als auch die Einflüsse des Verkehrslärms auf das Plangebiet selbst und die Frage des Erfordernisses für Lärmschutz dem Grunde nach (Eingriff in den vorhandenen Verkehrsweg) geprüft. Auch im Rahmen dieses Gutachtens wurde deutlich dargelegt, dass Verschlechterungen der Situation für die einzelnen Belange und auch in der Zusammenschau nicht auftreten. Es kommt nicht zu Steigerungen der Immissionsbelastung und die einzuhalten-

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

den Orientierungs- oder Grenzwerte werden bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen auch eingehalten.

Im Hinblick auf die derzeitige Nutzung (Spedition) ist grundsätzlich die Möglichkeit einer Bodenbelastung nicht auszuschließen. Dies wird vom Landkreis Soltau-Fallingb.ostel mit dem Vorhandensein einer Betriebstankstelle (seit 1959) begründet. Im Zuge der baulichen Inanspruchnahme des Grundstücks für das neue Vorhaben werden hier entsprechende Untersuchungen durchgeführt und ggf. auftretende Altlasten rückstandslos beseitigt.

Die Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen in die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturschutzes erfolgt anhand eines standardisierten Bewertungsverfahrens. Generell besteht die Möglichkeit, dass so ein Verfahren, einzelne, besondere Gegebenheiten eines Plangebietes nicht vollständig in ihrer Bedeutung erfasst.

### 3.5 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Stadt in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden.

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Gemeinde Abfragen, sofern nicht bereits durch die Fachbehörde mitgeteilt [§ 4 (3) BauGB], bezüglich Beschwerden einzelner Bürger, neuer Erhebungen (z. B. zur Wasserqualität, Verkehrszählungen etc.) bei den Fachbehörden durchführen und die Ergebnisse in ihre weitere Bauleit- und Stadtentwicklungsplanung einfließen lassen.

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bezieht sich grundsätzlich auf die betroffenen Schutzgüter wie folgt:

Schutzgut	Umweltauswirkung	Indikator	Information der Behörden
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überbauung</li> <li>• Altlasten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschwerden</li> <li>• Anzeige von Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortsbegehung</li> <li>• Überwachung durch Umweltbehörden</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augenschein,</li> <li>• Messergebnisse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortsbegehung</li> <li>• Regelmäßige Überwachung durch Wasserbehörden in Umsetzung der WRRL</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abweichung von Sichtbildanalysen, Simulationen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul>

### 3.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Walsrode stellt den vorliegenden Bebauungsplan auf, um zum einen im nordöstlichen Randbereich der Kernstadt im Stadtteil Vorbrück durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters als "Nahversorger" die Versorgungssituation insbe-

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

sondere für Fußgänger und ältere Menschen zu verbessern. Gleichzeitig geht hiermit eine weitere Kaufkraftbindung im Mittelzentrum Walsrode einher.

Zum anderen wird, nach der vorgesehenen Aufgabe der bisherigen Nutzung (Spedition), durch die geplante Nachnutzung ein Brachfallen des Standortes und damit ein ggf. zukünftig eintretender städtebaulicher Missstand verhindert.

Der Bebauungsplan ist, bedingt durch das konkrete Vorhaben, als vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgelegt. Er setzt lediglich ein Sondergebiet Lebensmitteldiscounter mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche im Nordteil des Plangebietes sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Stellplätze und Zuwegungen sowie private Grünflächen in Randbereichen fest. Daneben wurde die südlich angrenzende Quintusstraße (B 209) und die in den Knoten östlich des Plangebietes einmündende Rudolf-Diesel-Straße in den Plangeltungsbereich einbezogen, um hier zukünftig ggf. notwendige Maßnahmen planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Details des Vorhabens ergeben sich aus dem Vorhabenplan, der im Einzelnen die Lage von Gebäuden, technischen Einrichtungen, Parkplätzen, Fahrstreifen und Grünflächen festlegt. Zur Umsetzung dieses Vorhabenplanes wird vor dem Satzungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag zwischen dem zukünftigen Investor und der Stadt geschlossen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von 10.041 m<sup>2</sup>, wobei rd. 6.000 m<sup>2</sup> auf das eigentliche Baugebiet entfallen und der Rest auf die überplanten Straßenzüge (Quintusstraße, Rudolf-Diesel-Straße). Auf dem Grundstück selbst wird im Rahmen der Vorhabensdurchführung in dem rd. 1.850 m<sup>2</sup> großen Sondergebiet eine maximale Verkaufsfläche von 1.070 m<sup>2</sup> ausgeführt. Daneben werden private Grünflächen in einer Größe von rd. 933 m<sup>2</sup> hergestellt. Die restlichen Flächen werden durch die zukünftig zu errichtenden Zufahrten und Stellplätze in einer Gesamtgröße von rd. 3.206 m<sup>2</sup> eingenommen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass das neue Baugebiet keine negativen Einflüsse durch Versiegelung, Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften sowie auf das Landschaftsbild vorbereitet.

Dies wird dadurch begründet, dass das Plangebiet bereits derzeit zu einem großen Prozentsatz (rd. 74 %) durch Versiegelung und bestehende Gebäude überformt ist. Die mit überplanten Ackerflächen sind für die Schutzgüter von geringer Bedeutung. Durch die Planung wird es zu weiteren Versiegelungen in geringem Umfang kommen, die allerdings durch die Anlage von Grünflächen und Baumpflanzungen ausgeglichen werden.

Auch erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft/ Klima werden nicht vorbereitet. Das Landschaftsbild innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Ortsbild) wird sich durch die aktuell vorgesehene Nutzung gegenüber der bisherigen Situation nicht negativ verändern.

Mögliche Beeinträchtigungen des Menschen durch die vorgesehene Nutzung (Lebensmitteldiscounter) wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens unter-

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

sucht. Hierbei wurde als Konsequenz aus den Ergebnissen des Gutachtens eine Reihe von Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen die sicherstellen, dass die durch das Vorhaben zu erwartenden Geräusche, speziell aus dem Betrieb der Anlieferung und des Kundenparkplatzes die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der umgebenden Bebauung nicht negativ beeinflussen. Bei Beachtung der getroffenen Festsetzungen werden die jeweils gültigen Orientierungswerte gem. DIN 18005 entsprechend eingehalten. Auch eine signifikante Erhöhung des Verkehrslärms wird durch die vom Vorhaben verursachten zusätzlichen Verkehrsströme nicht verursacht.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern konnten nicht ermittelt werden.

Das Plangebiet ist grundsätzlich nicht im Altlastenkataster bzw. im Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen des Landkreises Soltau-Fallingb.ostel verzeichnet. Ungeachtet dessen gilt, dass hier aufgrund der gegebenen Betriebsstruktur im Rahmen der bisherigen Nutzung eine Bodenbeeinträchtigung durch die vorhandene Betriebs-tankstelle nicht vollständig auszuschließen ist. Diesem Grundsatzverdacht wird im Rahmen der Realisierung des Vorhabens im Zuge einer Untersuchung nachgegangen. Bei Bedarf werden entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

#### 4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

##### - Bodenschutz

Der **Landkreis Soltau-Fallingb.ostel** weist mit Stellungnahme vom 12.12.2008 auf Folgendes hin:

Das Plangebiet liegt innerhalb einer langjährigen genutzten Gewerbefläche (Spedition). Ob, und wenn ja in welchem Umfang innerhalb des Plangebietes früher mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, ist nicht bekannt. Bezüglich der Erfassung von Altstandorten ist das Altlastenverzeichnis der unteren Bodenschutzbehörde im Aufbau.

Allgemein gilt, **dass** die untere Bodenschutzbehörde bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung unverzüglich einzuschalten ist. Dies könnten zum Beispiel Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sein (Verfärbungen, Geruch usw.).

##### - Ver- und Entsorgung

Mit Schreiben vom 17.11.2008 teilen die **Stadtwerke Böhmetal GmbH** mit, dass die Strom-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebietes sichergestellt ist.

Bereits zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Walsrode teilte der **Landkreis Soltau-Fallingb.ostel** aus wasserrechtlicher Sicht Folgendes mit:

Gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis der Stadt Walsrode vom 10.10.1999 für die Niederschlagswassereinleitungen in die Vorflut ist als Grundlage für die Ermittlung der Abflussmengen aus der Kernstadt, an dessen Bereich die geplante Änderung anschließt, ein Befestigungsanteil von durchschnittlich 50 % zum Ansatz gebracht worden. Gemäß vorliegendem Entwurf soll ein Befestigungsanteil von 80 % (GRZ = 0,80) zugelassen werden.

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Der über 50 % hinausgehende Anteil darf nur gedrosselt der Vorflut zugeführt werden. Alternativ ist eine dezentrale Entsorgung (Versickerung Niederschlagswasser auf dem Grundstück) möglich. Voraussetzung hierfür ist die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen 10-4 m/s und 10-6 m/s) und ein Abstand zwischen Grundwasser und Sohle Versickerungsanlage von mindestens 1,00 m.

Die Einleitungen sind erlaubnispflichtig.

#### - Verkehr

Mit Schreiben vom 04.03.2008 gab die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden** folgende allgemeine Hinweise:

1. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
2. Brauch- und Oberflächenwasser dürfen dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Mit Stellungnahme vom 18.12.2008 bittet die **Straßenbaubehörde** um die Beachtung folgender Punkte im weiteren Planverfahren:

1. Unter Vorlage eines detaillierten Lageplanes (M. 1:250) mit Darstellung des Bestandes, Kataster, Planung ist die geplante Linksabbiegegehilfe im Zuge der B 209 einvernehmlich mit der Polizei, der unteren Verkehrsbehörde und der hiesigen Straßenbauverwaltung abzustimmen.  
Die Schleppkurvennachweise sind auf dem Plan zu führen.  
Für die erforderliche Verbreiterung der B 209 ist ein Ausbauquerschnitt mit Angabe des gewählten Fahrbahnaufbaus gemäß RstO 01 vorzulegen.  
Da sich der Streckenabschnitt der B 209 in dem militärischen Straßennetz befindet, ist die Wehrbereichsverwaltung Hannover in dem Abstimmungsprozess mit Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme zu beteiligen.
2. Vor Ausführung der baulichen Maßnahmen im Zuge der B 209 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Stadt und dem Bund geregelt werden.  
Besonders weise ich darauf hin, dass die Straßenbauverwaltung vom Bund beauftragt ist, dafür zu sorgen, dass die wodurch auch immer bedingten Folgekosten, hervorgerufen durch das Planvorhaben, nicht dem Baulastträger der Bundesstraße treffen!  
Ein entsprechender Vorbehalt ist daher in der Vereinbarung vorzusehen.

## **5.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

---

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Auslegung vom 17. November 2008 bis einschließlich 01. Dezember 2008 bei der Stadt Walsrode statt. Es wurden keine Hinweise von Bürgern vorgetragen.

---

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

## **5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

---

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 15.11.2008 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Auch nach dem Zeitraum eingegangene Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen mit berücksichtigt. Die Stellungnahmen führten zu Ergänzungen in der Begründung.

## **5.3 Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

---

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 19.03.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und dem Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Aufgrund der überschaubaren Planungsproblematik wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel durchgeführt. Die öffentliche Auslegung fand vom 30.03.2009 bis einschließlich 30.04.2009 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten nicht zu Änderungen der Planunterlage. Es wurde eine Ergänzung der Begründung vorgenommen.

Die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens insgesamt vorgetragenen Äußerungen und Stellungnahmen wurden zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB gemacht.

Über nicht berücksichtigte Anregungen und Hinweise sowie die dazu erfolgte Abwägung und deren Ergebnis wurden die jeweiligen Einwender gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB entsprechend benachrichtigt.

## **6.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **6.1 Ziel der Planung**

---

Das Plangebiet wird derzeit durch einen Gewerbebetrieb (Spedition) genutzt. Der Betrieb wird an diesem Standort – der keine Entwicklungsperspektiven bietet – kurzfristig seine Tätigkeit einstellen. Ein wesentlicher Anlass ist dabei durch die in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen und ihre berechtigten Ansprüche auf Wohnruhe im Sinne der Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18 005 gegeben. Die

Stadt Walsrode, Landkreis SoLtau-Fallingbostel

spezielle Betriebsstruktur einer Spedition mit z. B. dem Erfordernis der An- und Abfahrt innerhalb der Nachtsstunden (22.00 – 6.00 Uhr) passt nicht in diesen städtebaulichen Zusammenhang und wird daher, auch auf Grund mangelnder Perspektiven, aufgegeben.

Da andere gewerbliche Nutzungen zum Teil vergleichbare immissionsschutzrechtliche Probleme haben würden, ist der Standort nicht sonderlich attraktiv für derartige Ansiedelungen und diesbezügliche Nachfragen haben daher kein positives Ergebnis gezeitigt. Eine ebenfalls denkbare und planungsrechtlich zulässige Wohnnutzung würde unter dem Mangel leiden, dass sie auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens auf der B 9 (Quintusstraße) von über 13.000 Fahrzeugen pro Tag unzulässig hohen Immissionen in Form von Verkehrslärm ausgesetzt wäre und wird aus diesem Grund ebenfalls nicht nachgefragt. Die gesunden Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB wären nicht gewahrt oder nur durch hohe Investitionen für Immissionsschutz zu erreichen.

Im Ergebnis droht nach dem endgültigen Ablauf der derzeitigen Nutzung ein Brachfallen des Grundstücks und damit die Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes direkt an der Hauptzufahrtsstraße nach Walsrode am östlichen Rand des Stadtgebietes. Um diese Situation zu verhindern, ist im Sinne des § 1 (3) BauGB das Erfordernis zur Aufstellung eines Bauleitplanes gegeben. Damit ist das Ziel der sinnvollen, in den städtebaulichen Zusammenhang passenden Nachnutzung des Plangebietes anzustreben.

Diesem Erfordernis hat die Stadt Walsrode auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits Rechnung getragen, indem sie eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes von Mischgebiet (MI) in ein Sondergebiet (SO) "Einzelhandel" durchgeführt hat. Das Planungsziel war dabei unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Verträglichkeit für die Umgebung aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt abgeleitet, das den Standort als geeignet für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (ggf. auch großflächig) einstuft. Dabei wird sich aus Sicht der CIMA ein attraktiver Koppelungsstandort mit den im Bereich Gewerbe- und Sondergebiet Quintusstraße vorhandenen Märkten ergeben.

Für eine Einzelhandelsnutzung besteht zudem eine konkrete Nachfrage, die allerdings auf Grund der Sortimentszusammensetzung als zentrenrelevant anzusehen ist. Die aktuell angestrebte Nutzung des Plangebietes durch einen Lebensmitteldiscounter entspricht zunächst nicht (vollständig) der Intention des Einzelhandelskonzeptes, das den Standort als deutlich weniger geeignet einstuft als andere untersuchte Standorte die inzwischen in der planerischen bzw. baulichen Umsetzung sind oder den Leerstand des Extra-Marktes in der Innenstadt <sup>12)</sup> der allerdings zwischenzeitlich als Getränkemarkt wieder eröffnet wurde. Gleichzeitig eröffnet das Einzelhandelskonzept jedoch die Möglichkeit <sup>13)</sup> im Rahmen einer einzelfallbezogenen Untersuchung die Verträglichkeit einer Einzelhandelsnutzung zu ermitteln.

Grundsätzlich hat der geplante Markt ungeachtet der Großflächigkeit (im Bezug auf die Verkaufsfläche im Sinne der Regelvermutungsgrenze) auch eine Nahversorgungsfunktion für die an den "teil-integrierten Standort" <sup>14)</sup> angrenzenden Wohnnutzungen aus deren Umfeld das Plangebiet durchaus fußläufig und ohne Querung der vielbefahrenen "Quintusstraße" möglich ist. Das Sortiment des "Discounters" stellt zudem unter Nutzung der Führungsvorteile <sup>15)</sup><sup>16)</sup> eine Ergänzung des Gesamtangebo-

<sup>12)</sup> Einzelhandelskonzept, CIMA Lübeck 2007, S. 104f

<sup>13)</sup> Einzelhandelskonzept, CIMA Lübeck 2007, S. 104f

<sup>14)</sup> Einzelhandelskonzept, CIMA Lübeck 2007, S. 104f

<sup>15)</sup> "Verträglichkeitsstudie LIDL-Discounter Quintusstraße", GEWOS GmbH, Berlin Juli 2007 und

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

tes im Zusammenspiel mit den im Gewerbegebiet Quintusstraße vorhandenen Vollsortimentern dar.

Im Hinblick auf die vom CIMA-Gutachten vorgegebene separate Begutachtung zum "Lebensmitteleinzelhandel" liegen mehrere Verträglichkeitsstudien und eine Wirkungsanalyse vor. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass "die Innenstadt durch das Vorhaben nicht die Tragfähigkeit verliert" und die zu erwartenden Umverteilungen gegenüber allen Anbietern (inklusive der geplanten bzw. in Bau befindlichen) in der Stadt und dem erweiterten Einzugsgebiet unterhalb der kritischen 10%-Marke liegt.

Unter Stadtentwicklungs-Gesichtspunkten liegt das Plangebiet zudem im Bereich potentieller Wohnbauentwicklungsflächen für den Stadtteil Vorbrück auf den östlich und vor allem nördlich angrenzenden Flächen. Im Rahmen einer möglichen Entwicklung in diesem Bereich im Rahmen langfristiger Zukunftsvorsorge würde dem Marktstandort zusätzliche Bedeutung zufallen.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden positiven Effekte wie Vermeidung eines möglichen städtebaulichen Missstandes, Ergänzungsfunktion zum Einzelhandelsstandort Gewerbegebiet Quintusstraße, sowie Schaffung eines Versorgungsstandortes für potentielle Entwicklungsflächen ist die Planung notwendig und sinnvoll. Die Belange der Erschließung und der Ver- und Entsorgung sind bereits im Vorfeld überwiegend geklärt.

Unter Berücksichtigung aller eingestellten Belange erscheint es möglich, die mit der Flächennutzungsanänderung eingeleitete Entwicklung durch die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes sinnvoll fortzusetzen.

## 6.2 Beurteilung der Umweltbelange/ Abwägung

Die bezüglich der Belange des Natur und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass das neue Baugebiet keine negativen Einflüsse durch Versiegelung, Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften sowie auf das Landschaftsbild vorbereitet.

Dies wird dadurch begründet, dass das Plangebiet bereits derzeit zu einem großen Prozentsatz (rd. 74 %) durch Versiegelung und bestehende Gebäude überformt ist. Die mit überplanten Ackerflächen sind für die Schutzgüter von geringer Bedeutung. Durch die Planung wird es zu weiteren Versiegelungen in geringem Umfang kommen, die allerdings durch die Anlage von Grünflächen und Baumpflanzungen ausgeglichen werden.

Auch erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft/ Klima werden nicht vorbereitet. Das Landschaftsbild innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage (Ortsbild) wird sich durch die aktuell vorgesehene Nutzung gegenüber der bisherigen Situation nicht negativ verändern.

Mögliche Beeinträchtigungen des Menschen durch die vorgesehene Nutzung (Lebensmitteldiscounter) wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht. Hierbei wurde als Konsequenz aus den Ergebnissen des Gutachtens eine Reihe von Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen die sicherstellen, dass die durch das Vorhaben zu erwartenden Geräusche, speziell aus dem Betrieb der Anlie-

---

"Verträglichkeitsstudie Quintusstrasse", GEWOS, 23.08.2007

<sup>16)</sup> "Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Discounters ...", BulwienGesa AG, Hamburg, 05.08.08

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

ferung und des Kundenparkplatzes die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich der umgebenden Bebauung nicht negativ beeinflussen. Bei Beachtung der getroffenen Festsetzungen werden die jeweils gültigen Orientierungswerte gem. DIN 18005 entsprechend eingehalten. Auch eine signifikante Erhöhung des Verkehrslärms wird durch die vom Vorhaben verursachten zusätzlichen Verkehrsströme nicht verursacht.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern konnten nicht ermittelt werden.

Das Plangebiet ist grundsätzlich nicht im Altlastenkataster bzw. im Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen des Landkreises Soltau-Fallingb.ostel verzeichnet. Ungeachtet dessen gilt, dass hier aufgrund der gegebenen Betriebsstruktur im Rahmen der bisherigen Nutzung eine Bodenbeeinträchtigung durch die vorhandene Betriebs-tankstelle nicht vollständig auszuschließen ist. Diesem Grundsatzverdacht wird im Rahmen der Realisierung des Vorhabens im Zuge einer Untersuchung nachgegangen. Bei Bedarf werden entsprechende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Hinblick auf Lage und Zuschnitt des Grundstückes und die für die entfallende derzeitige Nutzung vorgesehene Nachfolgenutzung gab es in diesem speziellen Fall keine Alternativstandorte im Stadtgebiet, so dass eine diesbezügliche Prüfung nicht vertieft wurde.

## **7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

### **- Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da im Bereich des Plangebietes nur ein Grundstückseigentümer betroffen ist.

### **- Kosten**

Da das Gelände bereits derzeit genutzt und in alle Ver- und Entsorgungssysteme eingebunden ist entstehen der Stadt im Zusammenhang mit der Planung keine Kosten.

### **- Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Da das Gelände bereits derzeit in wesentlichen Teilen genutzt wird, sind Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes von Seiten der Kommune nicht erforderlich. Interne Maßnahmen werden im Rahmen entsprechender Antrags- und Genehmigungsverfahren zu regeln sein. Soweit hierzu Finanzierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind sie durch den Betreiber der Anlage zu gewährleisten.

Sollten zukünftig durch erforderliche Maßnahmen seitens der öffentlichen Hand Kosten entstehen, werden diese nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über entsprechende Anliegerbeiträge erhoben.

Stadt Walsrode, Landkreis Soltau-Fallingb. ostel

## **8.0 Verfahrensvermerk**

Die Begründung hat mit dem Umweltbericht und den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom 30.03.2009 bis einschließlich 30.04.2009 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 29.09.2009 durch den Rat der Stadt Walsrode unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise beschlossen.

Walsrode, den 27.10.2009

gez. S. Lorenz  
(Bürgermeisterin)

Siegel

STADT WALSRODE

**BEBAUUNGSPLAN  
"OBERE QUINTUSSTRASSE"**

**EINGRIFFSREGELUNG**

**AUFTRAGGEBER:**

PB PROJEKTENTWICKLUNG BADE  
GRAF-WILHELM-STR. 8  
31515 STEINHUDE

**BEARBEITUNG:**

BÜRO FÜR STADTPLANUNG  
DR.- ING. W. SCHWERDT  
WAISENHAUSDAMM 7  
38100 BRAUNSCHWEIG

**MITARBEITER:**

DIPL.-ING. M. DICKS, DIPL.-BIOL. E. LÜDERITZ  
K. MÜLLER

IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

Stadt Walsrode

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.0</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	3
1.2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
<b>2.0</b>	<b>ERMITTLUNG DER ERHEBLICHEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1	METHODIK	4
<b>3.0</b>	<b>BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG</b>	<b>4</b>
3.1	ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN	5
3.2	BODEN	7
3.3	WASSER	7
3.4	LUFT/ KLIMA	8
3.5	LANDSCHAFT	8
<b>4.0</b>	<b>PLANUNGSMASSNAHMEN UND BEWERTUNG</b>	<b>9</b>
4.1	ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN	10
4.2	BODEN	11
4.3	WASSER	11
4.4	LUFT/ KLIMA	11
4.5	LANDSCHAFT	12
<b>5.0</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>12</b>
5.1	NATURSCHUTZFACHLICHE BILANZIERUNG	12
<b>6.0</b>	<b>VERMEIDUNG/ MINIMIERUNG/ KOMPENSATION</b>	<b>14</b>

**ANHANG**

TABELLE C: RECHNERISCHE BILANZ

---

Stadt Walsrode

## 1.0 EINFÜHRUNG

---

### 1.1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

---

**Anlass:**

Die Stadt Walsrode stellt den o. g. Bebauungsplan auf, um am östlichen Stadtrand der Kernstadt , im Stadtteil Vorbrück, die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zur Nahversorgung der Bevölkerung zu ermöglichen. Der Planbereich befindet sich nördlich der Quintusstraße (B 209) in direkter Nachbarschaft zum südlich der B 209 gelegenen Einzelhandelsbereich Rudolf-Diesel-Straße/ Heinrich-Hertz-Straße.

**Aufgabenstellung:**

Aufgabe der Eingriffsregelung ist es, im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sowie geeignete Kompensationsmaßnahmen vorzuschlagen.

### 1.2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

---

**Rechtsvorschriften:**

- ☐ Baugesetzbuch (BauGB) - aktuelle Fassung
- ☐ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) - aktuelle Fassung
- ☐ Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) - aktuelle Fassung

---

## 2.0 ERMITTLUNG DER ERHEBLICHEN BEEINTRÄCHTIGUNGEN

---

### 2.1 METHODIK

---

Um die möglichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft abschätzen zu können sowie die notwendigen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen beurteilen zu können, wurde eine biotoptypenbezogene Bestandserfassung durchgeführt. Die Erfassung und Darstellung der dort festgelegten Biotoptypen erfolgt anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (NLÖ, März 2004).

Weiterhin werden im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Plangebietes die Bodenübersichtskarten sowie das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz (NLWKN) ausgewertet.

Der Untersuchungsraum wird aufgrund der bestehenden Nutzungen und der geringen Größe des Plangebietes auf den Bereich des Plangebietes und des unmittelbar angrenzenden Umfeldes begrenzt.

#### **Verwendete Bewertungsmodelle:**

Die Bilanzierung der planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgt auf der Grundlage der Modellbewertung des Niedersächsischen Städtetags<sup>1)</sup>.

---

## 3.0 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

---

### **Übergeordnete Planungen/ Fachplanungen**

Das regionale Raumordnungsprogramm 2000 für den Landkreis Soltau-Fallingb. trifft für den Bereich des Plangebietes keine Festlegungen.

Das Kartenwerk (Map- Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz gibt keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz.

Förmlich festgelegte Schutzgebiete sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung ebenso wenig vorhanden wie besonders geschützte Biotope.

---

<sup>1)</sup> Niedersächsischer Städtetag, 2006: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 7. neu überarbeitete Auflage, Hannover.

Stadt Walsrode

### Nutzungskartierung

Das insgesamt rd. 5.990 m<sup>2</sup> große Sondergebiet wird zur Zeit überwiegend durch einen Speditionsbetrieb gewerblich (OGG) genutzt. Am Nordrand des Gewerbegrundstücks befindet sich eine Gehölzhecke (HSE), die der Eingrünung des Areals dient. Nördlich des Grundstücks befinden sich Ackerflächen (AL), die intensiv bewirtschaftet werden. Das südliche Plangebiet wird durch die Quintusstraße (OVS) eingenommen. Es handelt sich hierbei um eine stark ausgebaute Bundesstraße, an deren Rand sich abschnittsweise Baumreihen (HBA) befinden.

Die umgebende Nutzung erfolgt im Norden durch den Ackerbau (AL), im Osten, Westen und Südwesten durch Wohngebiete (OEL) und im Süden und Südosten durch Gewerbegebiete (OGG).



Stadt Walsrode

### 3.1 ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Biotoptypenkartierung

#### Biotoptypen:

Das Plangebiet wird durch naturfene Biotoptypen geprägt. Die Bestandssituation für das Schutzgut wird wie folgt charakterisiert und bewertet:

Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzung	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
1.575	Acker	AL	1.575	1	1.575
4.306	Gewerbegebiet	OGG			
	▪ Versiegelung	X	4.281	0	0
	▪ Siedlungsgehölz mit heimischen Baumarten	HSE	125	3	375
4.035	Straße B 209	X	4.035	0	0
<b>Gesamt</b>			<b>10.041</b>		<b>1.950</b>

#### Fauna:

##### Avifauna:

Im Rahmen der Ortsbegehung wurden folgende Vogelarten festgestellt.

Amsel	<i>Turdus merula</i>
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>
Kohlmeise	<i>Parus major</i>

Gefährdete Arten-, die in den einschlägigen Roten Listen verzeichnet sind, wurden nicht festgestellt.

Ein besonderer Schutzbedarf besteht für das Schutzgut insgesamt nicht.

---

Stadt Walsrode

### 3.2 BODEN

---

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Digitale Bodenkarte 1 : 50.000

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1: 50.000 durch eine Pseudogley-Braunerde bestimmt. Es handelt sich hierbei um eine lehmig-sandige bis sandige Bodenart, welche mittlere Puffer- und Filtereigenschaften und ein mittleres Bindungsvermögen aufweist. Der Boden besitzt ein mittleres Ertragspotenzial für die Landwirtschaft.

Beeinträchtigungen der Natürlichkeit des Bodens bestehen im Bereich der Versiegelungen durch den Abtrag der belebten Oberbodenschicht und den Ersatz durch mineralische Substrate. Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung besteht ein Stoffeintrags- und Anreicherungsrisiko durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und deren Abbauprodukte.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Bedingt durch eine vorhandene Betriebs-tankstelle ist der Bereich als Verdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Soltau-Fallingb. eingetrag. Eine Prüfung sollte hierzu vorsorglich im Rahmen der Baugrunduntersuchung erfolgen

#### **Bewertung**

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt (Ackerfläche) bzw. als stark beeinträchtigt (Versiegelungen) gewertet. Im Bereich der Gehölzhecke kann der Boden als wenig beeinträchtigt gewertet werden.

Ein besonderer Schutzbedarf besteht nicht.

### 3.3 WASSER

---

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Biotoptypenkartierung

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Retentionsvermögen und die abflussmindernde Wirkung für Oberflächenwasser ist abhängig von der Topografie des Geländes, der Bodenart sowie von der aktuellen Nutzung. Im Bereich der nicht überbauten Flächen besteht aufgrund des ebenen Reliefs und der durchlässigen Bodenart (lehmiger Sand-Sand) nur eine geringe Beeinträchtigung des Retentionsvermögens. Im Bereich der großflächigen Versiegelungen des Betriebsgeländes und der Straße wird das Retentionsvermögen auf ein Minimum reduziert. Das anfallende Oberflächenwasser wird über die Kanalisation abgeführt.

Grundwasser: Angaben zum Grundwasserstand und zur Grundwasserqualität liegen nicht vor.

---

Stadt Walsrode

### **Bewertung**

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der Ackerfläche als beeinträchtigt und im Bereich der Bebauung und Straße als stark beeinträchtigt bewertet.

Ein besonderer Schutzbedarf besteht nicht.

---

## 3.4 LUFT/ KLIMA

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Verkehrsgutachten, Ingenieursgemeinschaft Dr.- Ing. Schubert

Großklimatisch betrachtet liegt die Stadt Walsrode im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Nordwestdeutschlands und dem kontinentalen Klima Mitteldeutschlands.

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben.

Das Plangebiet ist dem Stadtklima zuzuordnen. Das Verkehrsaufkommen auf der Quintusstraße beträgt laut Verkehrsgutachten rd. 13.100 Kfz/ Tag.

Beeinträchtigungen bestehen durch die baulichen Strukturen, die in Form hoher Versiegelungsgrade mit hohem Anteil wärmespeichernder Oberflächen und dem hohen Verkehrsaufkommen auf der Quintusstraße (B 209) mit einer starken Belastung der Lufthygiene bestehen. Das Plangebiet ist als klimaökologischer Wirkungsraum zu werten.

### **Bewertung**

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als stark beeinträchtigt bewertet.

Ein besonderer Schutzbedarf besteht nicht.

---

## 3.5 LANDSCHAFT

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Biotoptypenkartierung

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Land-

Stadt Walsrode

schaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Das Plangebiet ist durch die gewerbliche Nutzung mit ihren Hallenbauten und versiegelten Freiflächen geprägt. In der direkten Umgebung sind abgesehen von der Ackerfläche im Norden ebenfalls alle Grundstücke durch bauliche Nutzungen und Ziergärten geprägt. Möglichkeiten des Landschaftserlebens bestehen nicht.

### **Bewertung**

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als stark beeinträchtigt bewertet.

Kein besonderer Schutzbedarf

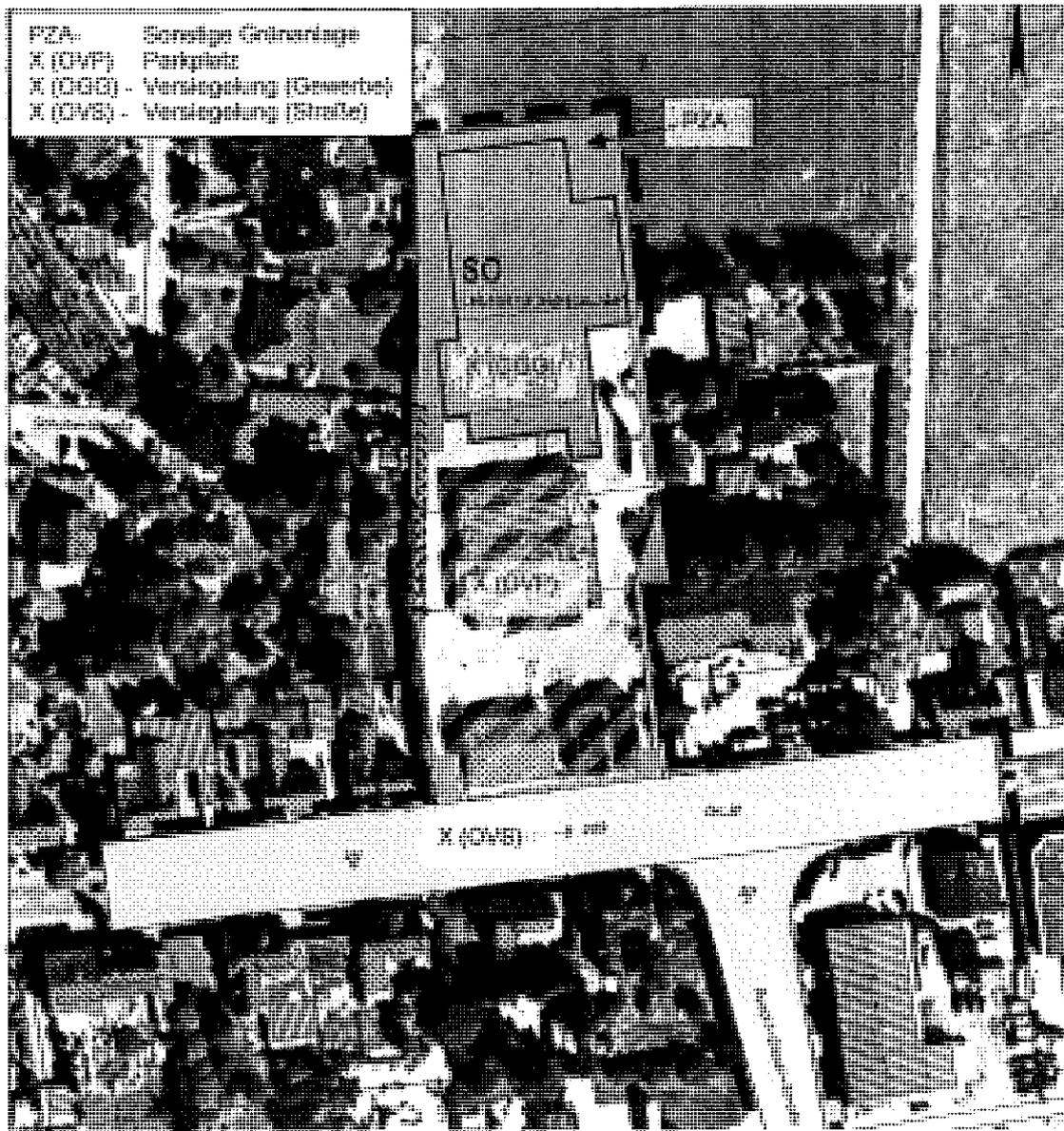
## **4.0 PLANUNGSMASSNAHMEN UND BEWERTUNG**

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 11.600 m<sup>2</sup> als Sondergebiet "Lebensmitteldiscounter" sowie dessen Begrünung und Erschließung. Darüber hinaus wird zur Regelung des ein- und ausfahrenden Verkehrs ein Teil der Quintusstraße in den Geltungsbereich einbezogen.

Die umweltbezogenen Festsetzungen bzw. Vorgaben der Vorhabenplanung stellen sich wie folgt dar:

- **Sondergebiet** (rd. 1.850 m<sup>2</sup>):  
Innerhalb des Sondergebietes wird eine max. Gesamtverkaufsfläche von 1.070 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- **Private Grünfläche** (rd. 933 m<sup>2</sup>):  
Die Pflanzung von Einzelbäumen ist vorgesehen.
- **Straßenverkehrsfläche** (rd. 4.035 m<sup>2</sup>):  
Maßnahmen zur Gestaltung oder Begrünung werden nicht festgesetzt.
- **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** (rd. 3.206 m<sup>2</sup>):  
Maßnahmen zur Gestaltung oder Begrünung werden nicht festgesetzt.

Stadt Walsrode



Ohne Maßstab

4.1 ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

Biotoptypen:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen folgende Biotoptypen vor:

Festsetzungen	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert-faktor	Flächenwert
Sondergebiet	Versiegelung, X (OGG)	1.850	0	0,00
Verkehrsf. bes. Zweckb.	Versiegelung, X (OVP)	3.206	0	0,00
Verkehrsflächen	Versiegelung, X (OVS)	4.035	0	0,00
Private Grünfläche	Sonstige Grünanlage, (PZA)	933	2	1.866
Baumpflanzungen (12)	Einzelbäume, (HB)	12 a' 10	2	240
<b>Gesamt</b>		<b>10.041</b>		<b>2.106</b>

---

Stadt Walsrode

#### 4.2 BODEN

---

In Folge der Festsetzungen des Bauungsplanes wird abzüglich der bestehenden Versiegelung eine Neuversiegelung auf einer Fläche von rd. 855 m<sup>2</sup> planerisch vorbereitet.

Im Bereich der Versiegelungen werden der natürliche Boden und seine natürlichen Funktionen und Werte weitgehend beseitigt. Dies betrifft insbesondere seine Funktionen als Lebensraum für Flora und Fauna und der Pufferung und Filterung von Stoffeinträgen.

Das natürliche Bodengefüge der Freianlagen im Nahbereich der Bebauung und Erschließung ist durch Bodenabtrag und –auftrag stark überprägt.

##### **Bewertung**

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der Versiegelungen als stark beeinträchtigt und im Bereich der intensiv gepflegten Freianlagen als beeinträchtigt gewertet.

#### 4.3 WASSER

---

In Folge der Festsetzungen des Bauungsplanes wird eine Neuversiegelung auf einer Fläche von rd. 855 m<sup>2</sup> planerisch vorbereitet.

Beeinträchtigungen des Natürlichkeitsgrades bestehen insbesondere durch die planerisch vorbereitete Versiegelung. Das anfallende Oberflächenwasser wird über die Kanalisation abgeführt und steht der Grundwasserbildung nicht mehr zur Verfügung. Durch den hohen Versiegelungsgrad wird das Retentionsvermögen auf ein Minimum reduziert.

##### **Bewertung**

Unter Berücksichtigung der o.g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut im Bereich der Versiegelungen als stark beeinträchtigt und im Bereich der intensiv gepflegten Freianlagen als beeinträchtigt gewertet.

#### 4.4 LUFT/ KLIMA

---

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen ein Baugebiet mit einem hohen Anteil wärmespeichernder Oberflächen (rd. 90 %) vor. Das Verkehrsaufkommen in der Umgebung wird sich voraussichtlich nicht wesentlich verändern. Eine Ansiedlung emittierender Gewerbes wird nicht geplant. Umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen und Grünflächen werden nicht festgesetzt.

##### **Bewertung**

Unter Berücksichtigung der o.g. Planung und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als stark beeinträchtigt entsprechend des Bestandes gewertet.

---

Stadt Walsrode

#### 4.5 LANDSCHAFT

---

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Errichtung eines Supermarktes und der dazu benötigten Stellplätze ermöglicht. Für die Umsetzung des Plangebietes werden naturferne und natürliche Biotoptypen in Anspruch genommen. Die Planung sieht weiterhin die Anlage natürlicher und naturferner Biotoptypen vor. Wesentliche Veränderungen durch die Planung stellen in diesem Zusammenhang die Umwandlung der Ackerfläche in Bau- und Grünflächen dar.

##### **Bewertung**

Unter Berücksichtigung der o. g. Planung und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als stark beeinträchtigt gewertet.

#### 5.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

---

##### 5.1 NATURSCHUTZFACHLICHE BILANZIERUNG

---

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag angewandt. Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild** aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

*Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw.. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:*

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**
  - Lebensraumfunktion der Biotoptypen
  - Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
  - Natürlichkeit der Biotoptypen
- **Schutzgut Boden**
  - Natürlichkeit des Bodens
- **Schutzgut Wasser**
  - Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen
- **Schutzgut Klima/ Luft**
  - Filterleistung der Biotoptypen
  - klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet
- **Schutzgut Landschaftsbild**
  - Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

Stadt Walsrode

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

**5 = sehr hohe Bedeutung**

**4 = hohe Bedeutung**

**3 = mittlere Bedeutung**

**2 = geringe Bedeutung**

**1 = sehr geringe Bedeutung**

**0 = weitgehend ohne Bedeutung**

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig dazustellen und textlich zu begründen."

Das wertbestimmende Schutzgut stellt im vorliegenden Fall "Tiere und Pflanzen" (Biotoptypen) dar.

Der Flächenwert des Bestandes beträgt	1.950 WE
Der Flächenwert der Planung beträgt	2.106 WE
<b>In der Bilanz besteht ein geringer Überschuß von</b>	<b>156 WE</b>

Die Bilanzierungstabelle C befindet sich im Anhang

---

Stadt Walsrode

## **6.0 VERMEIDUNG/ MINIMIERUNG/ KOMPENSATION**

---

### **Vermeidung/ Minimierung:**

Mit dem Plangebiet wurde ein Standort gewählt, der nutzungsbedingt bereits stark vorbelastet ist.

### **Kompensation:**

Die Kompensation der Beeinträchtigung der Ackerflächen erfolgt durch die Anlage privater Grünflächen und die Pflanzung von 12 Einzelbäumen im Plangebiet. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Fläche in m <sup>2</sup>	Festsetzung/ Bio- toptyp	Biotop- typ/ Code	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert- faktor	Flä- chen- wert	Fläche in m <sup>2</sup>	Festset- zung/ Biototyp	Biotop- typ/ Code	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert- faktor	Flächen- wert
<b>Baugebiet</b>											
1.850	Acker	AL	1.575	1	1.575	1.850	Sonderge- biete	X	1.850	0	0
4.306	Gewerbegebiet	OGG				3.206	Verkehrsfl. bes. Zweckb.	X	3.206	0	0
	▪ Versiegelung	X	4.281	0	0						
	▪ Siedlungsg- hölz	HSE	125	3	375						
4.035	Straße.		4.035	0	0	4.035	Verkehrsflä- chen	X	4.035	0	0
						933	Private Grünfläche	PZA	933	2	1866
						12 a`10		HB	120	2	240
<b>Ausgleichsfläche</b>											
<b>Flächenwert der Eingriffs-/ Aus- gleichsfläche (Ist- Zustand)</b>			<b>10.041</b>		<b>1.950</b>	<b>Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)</b>			<b>10.041</b>		<b>2.106</b>
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)											2.106
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand gem. Rekultivierungsziele)											1.950
=											<b>+ 156</b>

In Bilanzierung von Bestand und Planung besteht ein geringer Überschuss von 156 Wert-  
einheiten.