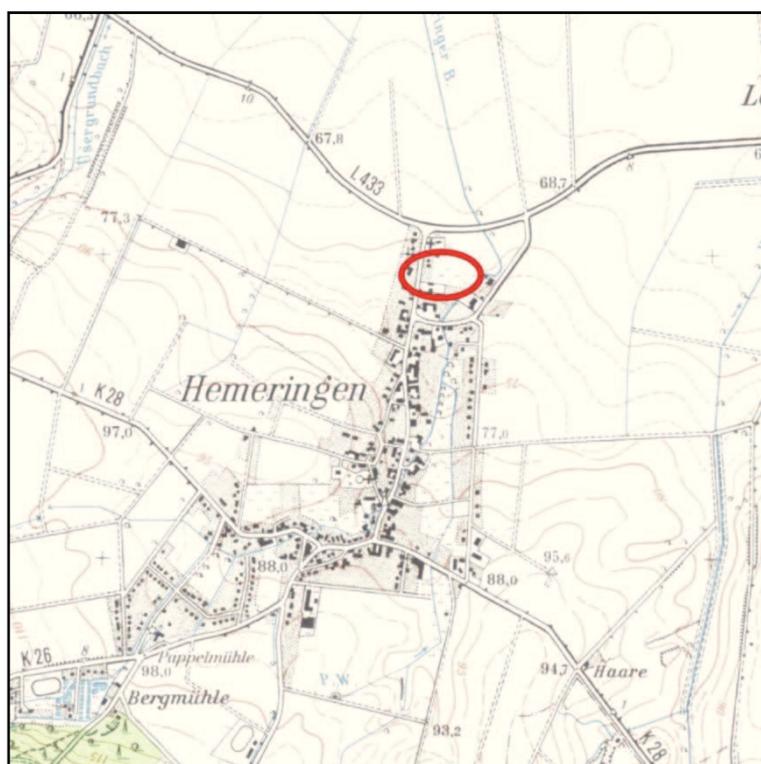


STADT HESSISCH OLDENDORF



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - 19. ÄNDERUNG - „HEMERINGEN 4“ ST HEMERINGEN



Auszug aus TK25

© 1995 LGLN

Korrigiertes Exemplar - A B S C H R I F T



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

BEARBEITUNG: DIPL.-ING.
MARKUS HILVERT

UMWELTBERICHT: DIPL.-ING. UMWELTSICHERUNG
ULRIKE SEYDEL-BERGMANN

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

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

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

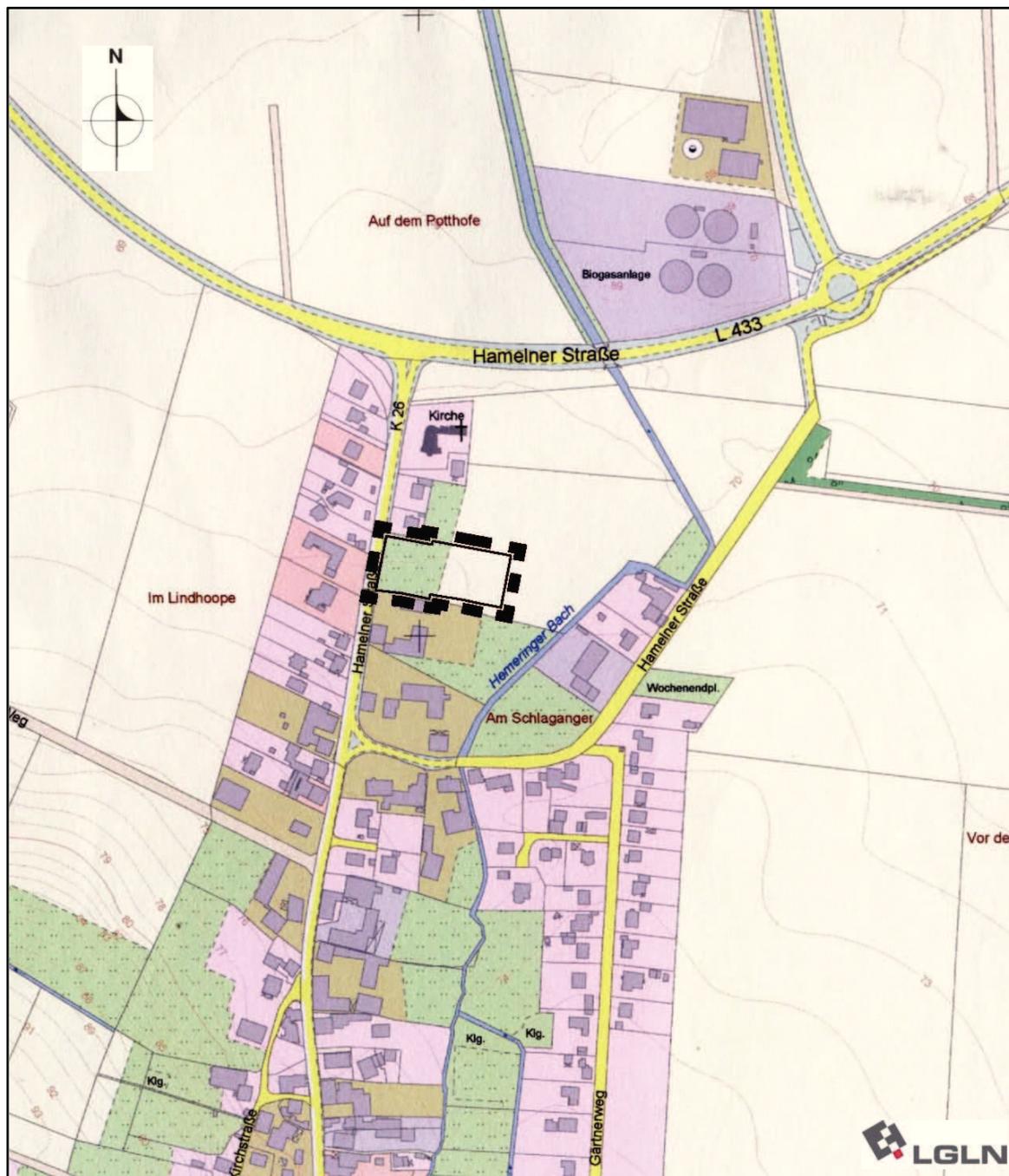


Inhaltsübersicht:

- I. ÜBERSICHTSKARTE MIT KENNZEICHNUNG DES ÄNDERUNGSGEBIETES
- II. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN
- III. BEGRÜNDUNG
- IV. UMWELTBERICHT
- V. VERFAHRENSVERMERKE

I. ÜBERSICHTSKARTE MIT KENNZEICHNUNG DES ÄNDERUNGSGEBIETES

Auszug aus der Amtlichen Karte (AK5) (verkleinert)



© 2012 LGLN

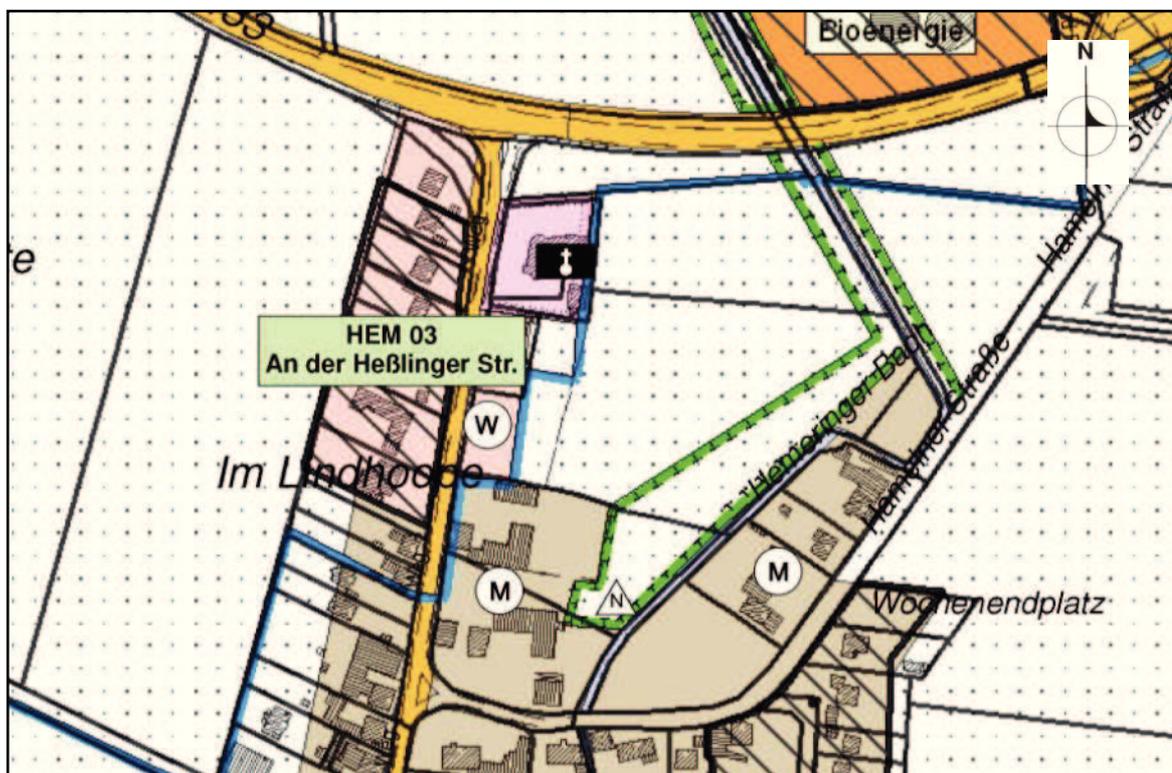
II. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

Rechtsgrundlagen:

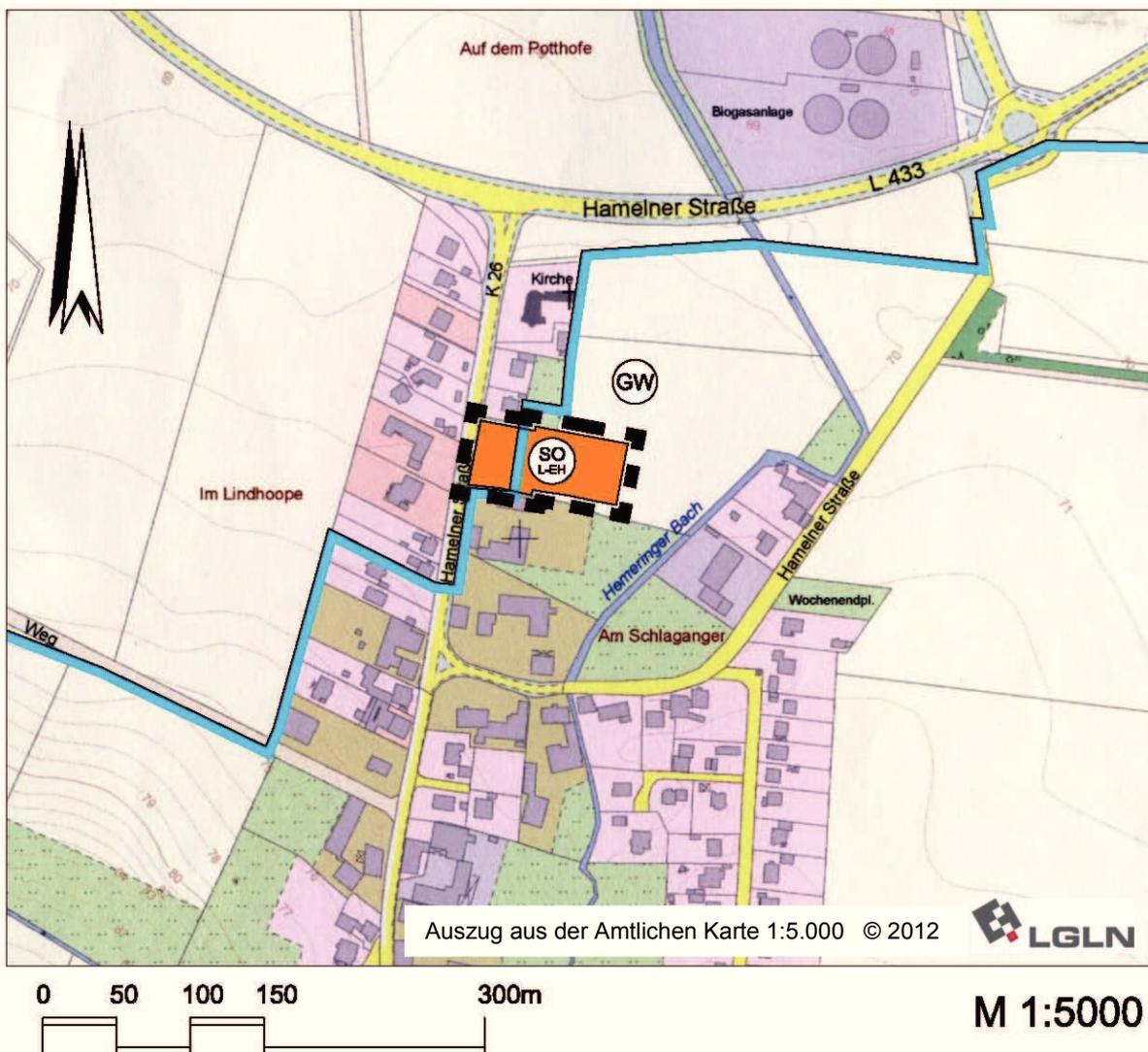
Für die vorliegende 19. Flächennutzungsplanänderung „Hemeringen 4“ sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Neue Darstellung des Flächennutzungsplanes - 19. Änderung -



Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Sondergebiet
Zweckbestimmung: Lebensmittel-Einzelhandel

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

3. Nachrichtliche Übernahme



Trinkwasserschutzgebiet

§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB



III. BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorbemerkungen, Anlass der Planänderung	8
2. Ziele der Landes- und Regionalplanung, Einzelhandelskonzept.....	8
3. Lage, Nutzung und Größe des Änderungsbereiches	14
4. Ziele und Zwecke der Planänderung, Standortwahl.....	14
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
6. Darstellungen der Planänderung	16
7. Wesentliche Auswirkungen der Planänderung.....	16
8. Erschließung, Infrastruktur, ÖPNV.....	17
9. Verfahrensablauf / Abwägungsvorgang	18

1. Vorbemerkungen, Anlass der Planänderung

Der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Inhalt des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Hessisch Oldendorf aus dem Jahr 2006 zu Grunde.

Mit der vorliegenden Planänderung zielt die Stadt Hessisch Oldendorf darauf ab, im Stadtteil Hemeringen die Ansiedelung eines Lebensmittel-Einzelhandels planerisch vorzubereiten.

Es ist vorgesehen, im Änderungsbereich einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² anzusiedeln. Ein Markt dieser Größenordnung ist in den Stadtteilen südlich, bzw. westlich der Weser bisher nicht vorhanden. Das letzte Lebensmittelgeschäft in Hemeringen hat seinen Betrieb Ende November 2012 eingestellt. Es ist somit dringend erforderlich, die Nahversorgung für diese Ortsteile dauerhaft zu sichern.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes im Plangebiet – „Wohnbaufläche (W)“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ – stehen der geplanten Nutzung jedoch entgegen. Daher ist zur planungsrechtlichen Absicherung die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Zeitgleich mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

2. Ziele der Landes- und Regionalplanung, Einzelhandelskonzept

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP), (wirksam geworden am 08.05.2008) liegt die Stadt Hessisch Oldendorf und damit auch der Ortsteil Hemeringen in einer ländlichen Region. Die landesplanerische Zielsetzung ist hier die Durchführung von Maßnahmen, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Der Ortsteil Hemeringen befindet sich in einem Bereich für die Trinkwassergewinnung.

Der beschreibenden Darstellung des LROP sind hinsichtlich des hier relevanten Planungsthemas Einzelhandel u.a. die folgenden Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

„1 Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

01 In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der

19. Flächennutzungsplanänderung „Hemeringen 4“, Stadt Hessisch Oldendorf, ST Hemeringen



Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.

...

05 In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.

...

07 Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein.

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um

...

- die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können,*

...

2 Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

2.2 Entwicklung der Zentralen Orte

01 Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.

...

03 Art und Umfang der zentralen örtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

Es sind zu sichern und zu entwickeln

...

- *außerhalb der Zentralen Orte Einrichtungen und Angebote zur Wohnort bezogenen Nahversorgung.*

...

2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen

01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

...

02 Alle Gemeinden sollen für Ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.

...

03 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.

...

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

...

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).“

3 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen

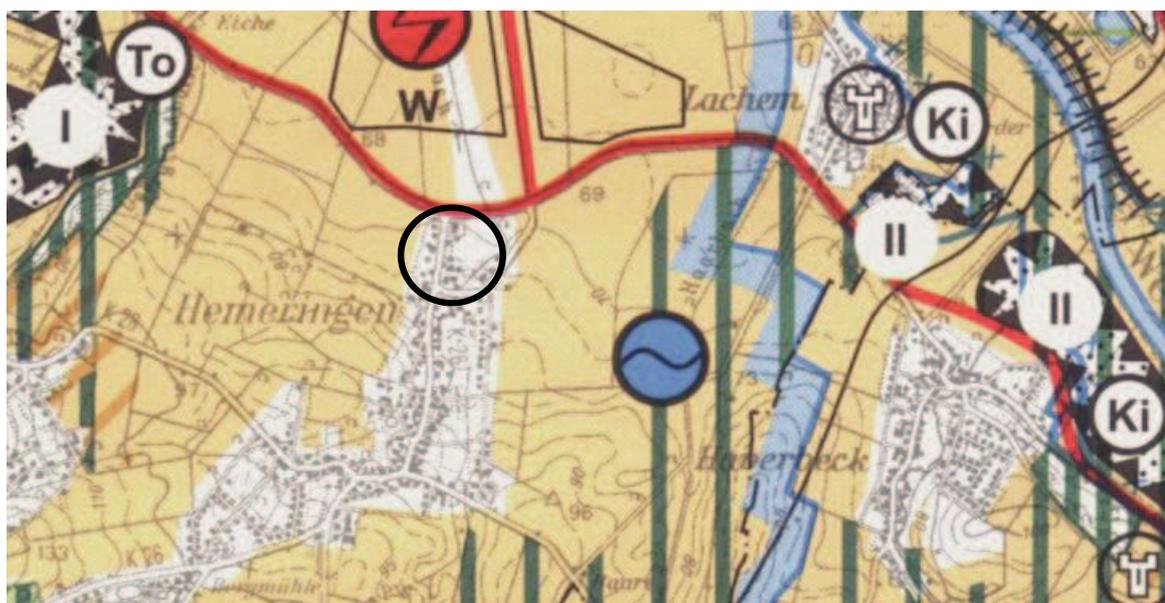
3.2.4 Wassermanagement, Wasserversorgung, Küsten und Hochwasserschutz

09 Als Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung sind in der Anlage 2 die nicht bereits wasserrechtlich durch ein festgesetztes Wasserschutzgebiet geschützten Einzugsgebiete bestehender oder geplanter Trinkwassergewinnungsanlagen und von Heilquellen sowie sonstige für die langfristige Sicherung der Trinkwasserversorgung bedeutsamen Grundwasservorkommen festgelegt.

Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Schutzanforderungen der wasserrechtlich festgesetzten Wasser- und Heilquellenschutzgebiete und der nach Satz 1 festgesetzten Vorranggebiete Trinkwassergewinnung zu beachten.

...“

Die Ziele der Landesraumordnung bilden die Grundlage zur Entwicklung des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)**. Das RROP für den Landkreis Hameln-Pyrmont 2001 stellt ein gesamtträumliches Leitbild für den Landkreis dar. Der Stadtteil Hemeringen der Stadt Hessisch Oldendorf liegt im ländlichen Raum damit außerhalb der zentralörtlichen Siedlungsbereiche. Hemeringen ist auch Teil eines weitläufigen Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung.



Karte: Auszug aus dem RROP, Kreis: Lage des Änderungsgebietes

Der Beschreibenden Darstellung zum RROP ist folgendes zu entnehmen:

„D 1.6 04.1 Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO müssen bezüglich Verkaufsflächen, Warensortiment und Angebotsstruktur der Versorgungsfunktion und dem jeweiligen Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes entsprechen.

D 1.6 04.2 Einzelhandelsgroßprojekte dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung nicht gefährden. Einzelhandelsgroßprojekte sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.

D 1.6 04.3 Um die Voraussetzung für eine langfristige, wettbewerbsneutrale Sicherung und Wiederherstellung ausgeglichener Versorgungsstrukturen zu schaffen, sollen die Gemeinden die Bebauungspläne an geltendes Planungsrecht anpassen sowie ergänzend unbeplante Innenbereichsstandorte überplanen, um eine Entstehung von Einzelhandelsgroßprojekten an unerwünschten Standorten zu verhindern.“

Gemäß Erläuterungen zum RROP handelt es sich bei dem „Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung“ um ein bestehendes oder geplantes Wasserschutzgebiet.

Die Stadt Hessisch Oldendorf hat sich im Juli 2009 ein **Einzelhandelskonzept¹⁾** erarbeiten lassen, um die raumordnerischen Belange hinsichtlich der Entwicklung des Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet beurteilen zu können.

Insgesamt wird festgestellt, dass Kaufkraftpotentiale, insbesondere in den Ortsteilen südlich und westlich der Weser, nur zu einem geringen Anteil vor Ort gebunden sind. Dieses ist auch darauf zurückzuführen, dass derzeit kein leistungsfähiger Lebensmittel-einzelhandel in diesem Bereich des Stadtgebietes vorhanden ist. Gerade aus den Ortsteilen südlich der Weser nutzen die Einwohner das Warenangebot in den umliegenden Orten, vor allem in Hameln. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt daher insbesondere den Ortsteil Hemeringen (neben Fischbeck) als Nahversorgungszentrum zu fördern. Dem Gutachten ist hierzu folgendes zu entnehmen:

„Der Ortsteil Hemeringen auf der Weser-Südseite ist ebenfalls mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums zu belegen. Dieses Zentrum würde somit ebenfalls dazu privilegiert, großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, aufzunehmen.

Aus Gutachtersicht ist das Areal am Nordende [von Hemeringen (Anm. Verfasser)] für die Aufnahme zusätzlicher Einzelhandelsnutzungen mit Nahversorgungsbezug geeignet, hier wäre beispielsweise ein leistungsfähiger Vollsortimentsbetrieb in einer Verkaufsflächen-

1) Einzelhandelskonzept Hessisch Oldendorf, BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Hamburg, vom 21.07.2009

größenordnung von etwa 800 m² in Erwägung zu ziehen. Aktuell findet sich innerhalb des definierten Nahversorgungszentrums noch kein größerer Lebensmittelmarkt.

Die Neuansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelanbieters an dieser Stelle würde eine erhebliche Aufwertung der Nahversorgungskompetenz auf der bislang unterversorgten Weser-Südseite nach sich ziehen und ist vor diesem Hintergrund mit Nachdruck zu verfolgen.

Der ansonsten nur noch rudimentär mit Einzelhandel ausgestattete Versorgungsbereich Hemeringen würde zudem neben der Apotheke Medi-Markt einen weiteren Magnetbetrieb und entsprechend zusätzliche Kundenfrequenz erhalten.“

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird der gutachterlichen Empfehlung zur Stärkung des Einzelhandels gefolgt. Der geplante Nahversorger bildet somit einen wichtigen Baustein im Nahversorgungskonzept der Gesamtstadt Hessisch Oldendorf, insbesondere im Bereich südlich der Weser. Die Kaufkraft kann somit stärker vor Ort gebunden werden.

Umsetzung der raumordnerischen Ziele

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung hat sich die Stadt Hessisch Oldendorf intensiv mit o.g. raumordnerischen Zielsetzungen auseinandergesetzt.

Die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen südlich der Weser ist heute nur unzureichend gesichert. Derzeit fließt die Kaufkraft, die aus der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfes generiert wird, größtenteils in die Nachbarstädte ab, insbesondere nach Hameln. Im vorgesehen Planbereich, in städtebaulich integrierter Lage, soll der neue Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² realisiert werden.

Mit der Entwicklung innerhalb des Siedlungsgefüges wird dem bestehenden Bedarf nach einem örtlichen Nahversorger Rechnung getragen. Die konkrete Umsetzung der notwendigen Vorgaben zum Sortiment und zur Begrenzungen der maximal zulässigen Verkaufsfläche erfolgt durch differenzierte Festsetzungen im Bebauungsplan.

Hinsichtlich der weitergehenden raumordnerischen Einordnung zum vorliegenden Einzelhandelsprojekt sind hier folgende Punkte anzuführen:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort innerhalb des Siedlungsgefüges.
- Der geplante Markt übernimmt aufgrund seines dezentralen Standortes eine wichtige Funktion im Stadtgebiet südlich der Weser.
- Ein geeigneter Standort (d.h. mit ausreichender Flächengröße und entsprechendem Grundstückszuschnitt und ebenso leistungsfähiger Verkehrsanbindung, etc.) steht mit dem Plangebiet zur Verfügung und wird durch das o.g. Einzelhandelskonzept explizit empfohlen.

- Der Standort verfügt über eine qualifizierte Anbindung an den ÖPNV und den Individualverkehr.
- Die Begrenzung der Randsortimente auf 10% der Verkaufsfläche ist, als Vorgabe aus dem Landesraumordnungsprogramm, zu beachten.
- Die Anforderungen an den Trinkwasserschutz sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Mit der hier vorgesehenen Realisierung einer Einzelhandelseinrichtung werden somit die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung erfüllt.

3. Lage, Nutzung und Größe des Änderungsbereiches

Das Änderungsgebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Hemeringen. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Pferdeweide und Ackerland genutzt.

Die nähere Umgebung ist in westlicher und nördlicher Richtung durch die bestehenden ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude gekennzeichnet. Westlich des Plangebietes befinden sich darüber hinaus auch eine Arztpraxis und eine Apotheke. Südlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Einzelne Bauten reichen bis in den Geltungsbereich hinein. Im Osten und Nordosten schließen Ackerflächen an. Das Umfeld ist somit als landwirtschaftlich/dörflich geprägt zu bezeichnen.

Die Größe des Änderungsgebietes beträgt rd. 0,44 ha.

4. Ziele und Zwecke der Planänderung, Standortwahl

Die vorliegende 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit der Zielsetzung aufgestellt, die Versorgung der Bevölkerung mit einem modernen und attraktiven Verbrauchermarkt an dem städtebaulich integrierten Standort zu sichern und somit die Nahversorgungsstruktur der Stadt Hessisch Oldendorf nachhaltig zu stärken.

Die Erforderlichkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich dabei insbesondere aus der Tatsache, dass der geplante Markt derzeit planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

Planungserfordernis

Die Stadt Hessisch Oldendorf sieht sich in der Pflicht, die Nahversorgung der Bevölkerung auch für die Ortsteile südlich der Weser zu gewährleisten. Durch die vorliegende Bauleitplanung gilt es, das vorhandene Nahversorgungsdefizit in diesem Bereich zu beseitigen. Weiterhin wird angestrebt, die vorhandene Kaufkraft vor Ort zu binden, bzw. zurückzugewinnen, und nicht an die Nachbarstädte zu verlieren. Um dieses Ziel zu erreichen ist es erforderlich, die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lebensmittel-Einzelhandel zu ändern.

Standortwahl

Alternative Standorte in städtebaulich integrierter Lage sind im Nahbereich des Plangebietes derzeit nicht vorhanden bzw. nicht verfügbar. Zudem eignet sich das vorgesehene Grundstück insbesondere aufgrund der Größe und der verkehrlichen Anbindung für das geplante Vorhaben. Weiterhin schlägt das unter 2. aufgeführte Einzelhandelskonzept das Plangebiet als geeigneten Standort vor.

Bei der Standortwahl sind neben den üblichen Anforderungen an ein geeignetes Grundstück (z. B. Größe, Zuschnitt und Verfügbarkeit und Erreichbarkeit) insbesondere die (städtebaulichen) Kriterien des § 1 Baugesetzbuch zu berücksichtigen. Für die vorliegende Standortentscheidung waren insbesondere maßgebend:

- die Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Belange des Umweltschutzes.

Aufgrund der vorstehenden bauleitplanerischen Zielsetzungen hat sich der hier überplante Standort für die Ausweisung eines Sondergebietes für Lebensmittel-Einzelhandel als besonders geeignet erwiesen.

Aus den o.g. Gründen ist es als sachgerecht anzusehen, dass Standortalternativen für die vorliegende Bauleitplanung nicht vorliegen.

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine ausführliche Bewertung der zu erwartenden Eingriffe. Diese werden im Rahmen einer Gesamtbetrachtung und Kompensationsberechnung den dann festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Auf die Belange der Umwelt wird ausführlich im Umweltbericht (siehe Kap. IV) eingegangen.

6. Darstellungen der Planänderung

Derzeit stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Entsprechend den unter Kap. 4 erläuterten Zielsetzungen wird der Änderungsbereich künftig als Sondergebiet gemäß § 1 (2) Nr. 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Einzelhandel“ gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planänderung

Durch die beschriebene Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes planungsrechtlich vorbereitet. Dabei soll am vorgesehenen Standort ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² entwickelt werden.

Durch die Ansiedelung des Marktes wird sich die Nahversorgungsstruktur in der Stadt Hessisch Oldendorf, insbesondere in den Stadtteilen südlich der Weser und vor allem in Hemeringen, deutlich verbessern. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Kaufkraft vor Ort gebunden werden kann, anstatt wie bisher zu einem großen Teil an die Nachbarstädte zu verlieren.

Aufgrund der Entwicklung des geplanten Einzelhandelsstandortes und der damit

einhergehenden Erhöhung der Verkehrsströme ist im Zuge der Bauleitplanung ein Schalltechnisches Gutachten – aufgestellt vom Planungsbüro Lauterbach – erarbeitet worden. Als Ergebnis kann dem Gutachten entnommen werden, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA-Lärm) trotz des Verkehrsaufkommens auf dem Parkplatz und auf der Hamelner Straße eingehalten werden, wenn, wie nachgewiesen, zu der nördlich benachbarten und bestehenden Wohnbebauung eine Lärmschutzwand errichtet wird. Nähere Festsetzungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Im direkten Umfeld des Einzelhandelsstandortes sind landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden. So befinden sich südlich zwei Hofstellen, die erste unmittelbar angrenzend, die zweite in einem Abstand von rd. 75 m zum Marktgebäude. Bei der südlicheren Hofstelle handelt es sich um eine Tierhaltung von Rindern und Schweinen. Östlich grenzen Ackerflächen an. Aufgrund dieser Nutzungen sind im Plangebiet gelegentliche Geruchsbelastungen nicht auszuschließen. Zur Bewertung der hieraus resultierenden Geruchsimmissionen wurde ein Geruchsgutachten – aufgestellt von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG – erarbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nicht mit erheblichen Belästigungen durch Gerüche zu rechnen ist. Eine weiterführende Beschreibung der Ergebnisse erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

8. Erschließung, Infrastruktur, ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes ist durch eine Anbindung an das vorhandene Straßensystem (Hamelner Straße – K 26) sichergestellt. Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 433, durch die der Geltungsbereich mit den anderen Ortsteilen südlich der Weser verbunden wird.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich rd. 100 m südlich des Geltungsbereiches an der Hamelner Straße. Hier halten regelmäßig die Busse der Linien 24 und 28 des Öffentlichen Nahverkehrs Hameln-Pyrmont (Öffis).

Im Straßenraum der Hamelner Straße sind Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Schmutz- und Regenwasser, Elektrizität, Wasser, Gas) vorhanden und können genutzt werden. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt in ein Regenrückhaltebecken am Hemeringer Bach, südöstlich des Änderungsbereiches. Hier wird das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht.

Altlasten/Alttablagerungen sowie Denkmäler sind im Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.



9. Verfahrensablauf / Abwägungsvorgang

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat am 08.10.2011 im Rahmen einer Bürgeranhörung stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat mit Schreiben vom 23.09.2013 und einer Frist bis zum 10.10.2013 stattgefunden.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der separaten Abwägungstabelle zu entnehmen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 19.12.2013 bis zum 23.01.2014 stattgefunden. Es sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat mit Schreiben vom 16.12.2013 und einer Frist bis zum 23.01.2014 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der separaten Abwägungstabelle zu entnehmen.



IV. UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	20
1.1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele	20
1.2.	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung	20
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	22
2.1.	Bestandsaufnahme u. Bewertung des Umweltzustandes u. der Umweltmerkmale .	22
2.1.1.	Schutzgut Mensch	22
2.1.2.	Schutzgut Tiere	24
2.1.3.	Schutzgut Pflanzen	25
2.1.4.	Schutzgut Boden	26
2.1.5.	Schutzgut Wasser	27
2.1.6.	Schutzgut Klima	28
2.1.7.	Schutzgut Landschaft	28
2.1.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	28
2.1.9.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes	28
2.2.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	29
2.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	29
2.3.1.	Vermeidung, Verringerung	29
2.3.2.	Ausgleich	30
2.3.3.	Kompensationsmaßnahmen	30
2.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	32
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .	32
3.2.	Umweltmonitoring	32
3.3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32

Anlage 1: Biotoptypenplan



1. EINLEITUNG

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang des Ortsteiles Hemeringen der Stadt Hessisch Oldendorf östlich der Hamelner Straße (K 26).

Der Änderungsbereich befindet sich in einer Baulücke zwischen der vorhandenen Bebauung Hamelner Straße 7 (Wohnhaus) und Hamelner Straße 15 (Hofstelle) und beträgt ca. 0,44 ha.

Die 19. Flächennutzungsplanänderung wird mit der Zielsetzung aufgestellt, einen Nahversorger im Stadtteil Hemeringen zu etablieren. Dieser bildet einen wichtigen Baustein im Nahversorgungskonzept der Gesamtstadt Hessisch Oldendorf, insbesondere im Bereich südlich der Weser.

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

Fachgesetze

Für das Änderungsverfahren sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), sowie das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds.GVBl. Nr. 6 vom 26.02.2010, S. 104), beachtlich.

Umweltschutzziele aus dem Baugesetzbuch (Auszug):

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

Durch die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche mit vorhandener Straßenanbindung wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung

19. Flächennutzungsplanänderung „Hemeringen 4“, Stadt Hessisch Oldendorf, ST Hemeringen
Umweltbericht



der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Umweltschutzziele aus dem Bundesnaturschutzgesetz (Auszüge):

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Ansätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Fachplanungen

Folgende relevante Fachplanungen liegen für das Plangebiet vor:

- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont, 2001
- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Hameln-Pyrmont, 2001
- Landes-Raumordnungsprogramm (LROP), Niedersachsen, Änderung 2007 (wirksam geworden am 30.01.2008)

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hameln-Pyrmont ist von der Änderung des Flächennutzungsplanes kein gesetzlich geschützter Bereich gemäß Naturschutzgesetzgebung betroffen. Das gesamte Gebiet liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebiets „Haarbach“. In der Karte „Zielkonzept“ und „Hinweise für die Bauleitplanung“ sind im Landschaftsrahmenplan für den Bereich keine besonderen Ziele dargestellt.

Die maßgeblichen Aussagen aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hameln-Pyrmont sind auf Seite 8 der Begründung formuliert.



Fachgutachten

- Geotechnisches Gutachten für das BV Neubau eines Netto-Marktes Hamelner Straße, 31840 Hess. Oldendorf, erstellt für Oevermann Grundstücks- und Projektentwicklung, gpd Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro - ARKE, 2011
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 22 „Einzelhandelsstandort Hemeringen“, Stadt Hessisch Oldendorf, OT Hemeringen, Ansiedlung eines Netto-Marktes, Planungsbüro Lauterbach, Hameln, 2012
- TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Hannover: „Gutachterliche Stellungnahme zu Geruchsemissionen auf einem Baugrundstück durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe in Hessisch Oldendorf OT Hemeringen“ (Stand 05.11.2013)

Die Inhalte der Gutachten wurden unter den jeweiligen Schutzgütern berücksichtigt.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1. Bestandsaufnahme u. Bewertung des Umweltzustandes u. der Umweltmerkmale

2.1.1. Schutzgut Mensch

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

Die Lage des Geltungsbereiches kann als „ländliche Siedlung“ bezeichnet werden. Der Ort ist überwiegend von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Die Fläche selbst ist eine innerörtliche Grünfläche. Sie ist eingezäunt und wird als Pferdeweide genutzt. Durch die Anwohner ist die Fläche nicht direkt nutzbar. Derzeit ist die Fläche jedoch als Grünfläche mit einzelnen Bäumen visuell wahrnehmbar und wird vermutlich in den Augen der meisten Betrachter positiv wahrgenommen.

Das Plangebiet liegt an der K 26 (Hamelner Straße). Diese weist bereits ein generelles Verkehrsaufkommen auf. Gegenüber dem Plangebiet befinden sich eine Arztpraxis und eine Apotheke, jeweils mit entsprechenden Parkplätzen. Durch diese benachbarte Nutzung besteht bereits ein gewisses Verkehrsaufkommen, das als Vorbelastung angesehen werden muss. Darüber hinaus kommt es, aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, während der Ernte und sonstigen Bearbeitungsspitzen zu nicht unerheblichen Aufkommen von landwirtschaftlichem Schwerverkehr. Gemäß Landschaftsrahmenplan des



Landkreises Hameln-Pyrmont wird der Geltungsbereich zudem noch dem akustischen Einwirkungsbereich der L 433 zugeordnet. Diese gilt mit > 5000 KFZ/d als vielbefahrene Straße.

Von den von der geplanten Baumaßnahme ausgehenden Wirkungen ist in erster Linie das unmittelbar nördlich des geplanten Marktes befindliche Wohnhaus betroffen. Hierfür wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Um ein verträgliches Nebeneinander zu gewährleisten, ist entlang der nördlichen Stellplatzreihe eine entsprechend dimensionierte Lärmschutzwand erforderlich. Das Gutachten weist nach, dass mit der im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans festgesetzten Lärmschutzwand die Richtwerte für das Wohnhaus Hamelner Straße Nr. 7 eingehalten werden.

Bewertung

Es ändert sich der Eindruck einer innerörtlichen Freifläche hin zu einem Nahversorger mit Gebäude und Parkplätzen. Dadurch ergeben sich jedoch Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung vor Ort. Die Wohnqualität in Hemeringen steigt dadurch grundsätzlich an. Weite Fahrten zur nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeit können zukünftig vielfach entfallen.

Das tatsächliche Empfinden der betroffenen Bevölkerung ist jedoch subjektiv zu sehen, da mit dem Bau des Nahversorgers natürlich auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen direkt vor Ort einhergeht und eine innerörtliche Grünfläche zukünftig überwiegend versiegelt sein wird.

Durch den Bau der Lärmschutzwand und Bepflanzungen des Parkplatzes werden die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch minimiert. Diese Maßnahmen werden im Rahmen der parallelen verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

In dem auf Seite 22 aufgeführten Fachgutachten wurden seitens der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG mögliche Geruchsmissionen durch die umliegende Landwirtschaft auf das Baugrundstück untersucht. Demnach ist auf dem Baugrundstück nicht mit erheblichen Belästigungen durch Gerüche im Sinne der Geruchsmissions-Richtlinie und des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu rechnen. Dies gilt sowohl für den Ist-Zustand, als auch für eine alternative Stallnutzung (Schweine statt Rinder) auf der benachbarten Hofstelle.

2.1.2. Schutzgut Tiere

Eigene faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorkommenden Biotoptypen können jedoch Rückschlüsse allgemeiner Art getätigt werden.

Im Landschaftsrahmenplan ist hier in der Karte „Arten und Biotope“ ein Bereich mit allgemeiner Bedeutung und besonderer Entwicklungsfähigkeit - Wertstufe VI - dargestellt.

Es handelt sich um intensiv genutzte Flächen. Den größten Flächenanteil weisen Intensivgrünland und eine Ackerfläche auf. Im Sommer 2012 war die Grünlandfläche stark abgeweidet. Die übrigen Flächen weisen keine faunistische Eignung auf. Als positive Elemente für die Fauna sind einige mächtige Bäume zu nennen. Auf der betroffenen Fläche stocken eine mächtige Walnuss (direkt in einem Hühnerhof) und ein mächtiger Kirschbaum. Unmittelbar angrenzend finden sich noch 2 mächtige Linden sowie eine Esche und eine Birke im Bereich der direkt angrenzenden Gebäude. Diese Gehölze haben allesamt eine Bedeutung für die heimische Tierwelt.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der intensiven Nutzung und der kleinflächigen Ausdehnung ist voraussichtlich kein Lebensraum von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie betroffen. Mit Jagdflügen einheimischer Fledermäuse ist jedoch zu rechnen.

Es sind besonders geschützte Vogelarten betroffen, da alle europäischen Vogelarten gemäß BNatSchG besonders geschützt sind. Unempfindliche Vogelarten, wie Amsel oder Haussperlinge werden die Fläche derzeit gelegentlich zur Nahrungsaufnahme nutzen. Auch ist ein Brutvorkommen von unempfindlichen Vogelarten in den Gehölzen nicht auszuschließen. Darum ist beim Fällen von Bäumen unbedingt auf die Einhaltung der Vogelbrutzeiten zu achten. Greifvogelhorste oder ähnliches wurden bei der Begehung im Plangebiet nicht festgestellt. In einem Gebäude der südlich angrenzenden Hofstelle wird ein Loch in einer Fassade offenbar als Brutstandort von Turmfalken genutzt. Dieser Bereich bleibt von dem geplanten Bauvorhaben jedoch völlig unberührt. Der Turmfalke stört sich im Allgemeinen nicht an Betriebsamkeit im weiteren Umfeld seines Brutstandortes, solange sein Brutplatz nicht unmittelbar betroffen ist. Dieses ist hier der Fall.

Bewertung

Der Bereich des Einkaufsmarkts wird zukünftig nur noch in den begrüneten Randbereichen einen Biotopwert aufweisen. Dieser im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans als Pflanzgebot festgesetzte, zu begrünende Randstreifen wird mit einheimischen Sträuchern bepflanzt. Durch die Lage zwischen Markt und landwirtschaftlicher Nutzfläche wird hier jedoch ein gewisser Wert für einheimische Brutvögel entstehen.

Fledermäuse verlieren im direkten Marktbereich einen Teil eines möglichen Jagdgebietes.

19. Flächennutzungsplanänderung „Hemeringen 4“, Stadt Hessisch Oldendorf, ST Hemeringen

Umweltbericht

311FNP-UB-04

Auch wenn Fledermäuse durchaus auch an Gebäude heran jagen und auch Parkplätze in Jagdflüge mit einbeziehen, wird sich doch auch das Nahrungsangebot auf der direkt überbauten Fläche verringern.

Es verbleibt eine Abnahme des Biotopwertes für das Schutzgut Tiere, welches zu einem Kompensationsbedarf führt.

Die Umsetzung der mit der Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleiteten Baumaßnahme führt voraussichtlich nicht zu einer nachhaltig negativen Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere.

2.1.3. Schutzgut Pflanzen

Teile des Untersuchungsraumes sind bereits versiegelt bzw. werden als landwirtschaftliche Lagerfläche oder Hühnerhof genutzt und stehen der Pflanzenwelt nicht mehr bzw. eingeschränkt zur Verfügung (siehe Bestandsplan im Anhang). Die übrigen Bereiche werden von Intensivgrünland und einer Ackerflur geprägt. Besondere Bedeutung haben eine große Kirsche und ein Walnussbaum innerhalb des Geltungsbereiches. Direkt angrenzend - jedoch nicht mit überplant - sind besonders 2 mächtige Linden und eine Esche sowie eine Birke zu nennen. Diese sind im Bestandsplan im Anhang dargestellt. Im östlichen Bereich sind eine Ackerfläche und eine landwirtschaftliche Lagerfläche betroffen. Es liegen keine Hinweise auf geschützte Pflanzengesellschaften vor.



Abb.1: Blick von Osten auf die Fläche Intensivgrünland mit Kirschbaum



Abb.2: Blick von der Hamelner Straße

Bewertung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine hochwertigen Pflanzenbestände überplant. Es entfallen jedoch ein dominanter Walnussbaum, ein großer Kirschbaum und ein weiterer kleinerer Obstbaum. Für diese Gehölzverluste müssen entsprechende Kompensationspflanzungen vorgenommen werden. Insgesamt ist durch die vorliegende Planung - nach vollzogener Kompensationspflanzung - von keiner nachhaltigen Verschlechterung für das Schutzgut Pflanzen gegenüber dem Ist-Zustand auszugehen.

2.1.4. Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb der Weseraue. Hier haben sich in der Weichsel-Kaltzeit Schluff/Löss, Lösslehm und Schwemmlöss abgelagert. Daraus haben sich unter Grundwassereinfluss Gleye entwickelt. Es handelt sich um Böden mit mittlerem ackerbaulichen Ertragspotential. Teilweise ist der Boden durch Versiegelungen oder intensive Landwirtschaft vorbelastet.

Der Bereich wird in der Themenkarte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ nicht als seltener Bodentyp oder Boden mit besonderen Werten (z.B. kulturhistorisch bedeutsame Böden, Böden mit hohem Natürlichkeitsgrad usw.) aufgeführt (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserie Boden).

Ingenieurgeologisch weist der Bereich eine gute Tragfähigkeit auf.

Bewertung

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

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

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Planung eingeleitet, die zu einer maximalen Versiegelung von 3.645 m² führen kann. Die Herleitung der maximalen Versiegelung wird aufgrund der Detailschärfe ausführlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt.

Aufgrund der geplanten Versiegelung ergibt sich ein Kompensationsbedarf.

2.1.5. Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes „Haarbach“. Bei allen Maßnahmen ist die Verordnung des Schutzgebietes zu beachten. Die Grundwassererneubildungsrate ist als gering anzusetzen (<100 mm/a). Das Grundwasser steht nicht oberflächennah an sondern verläuft im Festgestein. Das Schutzzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserie Hydrogeologie).

Als Vorbelastung ist neben der vorhandenen Versiegelung die landwirtschaftliche Lagerfläche zu nennen.

Oberflächengewässer:

Im Untersuchungsgebiet sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden, östlich verläuft in ca. 65 m Entfernung der Hemeringer Bach. Dieser wird durch die Planung aber nicht direkt tangiert.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist die zu erwartende zusätzliche Bodenversiegelung als erheblicher Eingriff zu bewerten. Hierdurch kommt es zu folgenden Auswirkungen auf das Grundwasser:

- Unterbindung der Wasseraufnahme und –speicherung (Reduzierung der für die Grundwassererneubildung zur Verfügung stehenden Fläche)
- schnelleres Abführen des Niederschlags in Gewässer und Kanalisation
- Reduzierung der Grundwassererneubildung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes kann es im Sondergebiet zu einer maximalen Versiegelung von 3.645 m² kommen (siehe auch unter Schutzgut Boden). Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Regenrückhaltebecken dargestellt, in dem das gesamte unbelastete Oberflächenwasser östlich des Marktgebietes zur Versicherung gebracht wird.

2.1.6. Schutzgut Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt in der klimaökologischen Region „Geest- und Bördenbereich“ mit relativ hohem Austausch und mäßiger Beeinflussung lokaler Klimafunktionen durch das Relief. Die klimatische Funktion des Plangebietes wird durch die Ortslage bestimmt. Dementsprechend ist das Klima dem Klima „kleinere Ortslagen“ zuzuordnen. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Lage ist die klimaökologische Funktion der Fläche zu vernachlässigen. Auch im Landschaftsrahmenplan wird dem Bereich keine besondere klimaökologische Funktion zugeordnet.

Bewertung

Für die Entwicklung des Kleinklimas sind Versiegelungen nachteilig. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind aufgrund der relativen Kleinflächigkeit jedoch als gering anzusehen.

2.1.7. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist geprägt durch die Ortslage. Es ist für die Landschaft und die landschaftsbezogene Erholung zu vernachlässigen. Die Bedeutung im Hinblick auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist mittel.

Bewertung

Eine Bebauung stellt grundsätzlich einen raumwirksamen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Hier handelt es sich jedoch um einen innerörtlichen Bereich. Ortsbildprägende Bäume (2 Linden) bleiben unangetastet. Eine Eingrünung als landschaftsgerechte Gestaltung ist gem. § 15 BNatSchG unerlässlich. Ein nachhaltiger negativer Einfluss auf das Landschaftsbild wird nicht gesehen.

2.1.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

2.1.9. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes

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



Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

2.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Durchführung der Planung führt zu einer Errichtung eines Nahversorgers. Die Folgen für Natur und Landschaft beschränken sich im Wesentlichen auf die Versiegelung von Boden und den Verlust von insgesamt 3 Bäumen im Bereich des Marktes. Der geplante Nahversorger soll die örtliche Versorgungsfunktion stärken und die Erfordernisse des Wohnstandorts sichern.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ein Teil der Fläche wird im derzeit geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Bebauung der Fläche mit 1 - 2 Wohnhäusern wäre theoretisch denkbar. Aufgrund der innerörtlichen Lage wäre ggf. eine Bebauung gemäß § 34 BauGB möglich. Das würde auch heißen, eine derartige Bebauung könnte ohne weitere Abarbeitung der Eingriffsregelung realisiert werden. Eine konkrete Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung ist jedoch nicht absehbar. Voraussichtlich würde der vorhandene Zustand (Pferdeweide und Acker) bis auf weiteres erhalten bleiben.

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

2.3.1. Vermeidung, Verringerung

Das Plangebiet liegt innerörtlich. Es kann auf vorhandene Straßen zurückgegriffen werden. Dadurch werden weitere Versiegelungen vermieden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ist die Anlage einer Lärmschutzwand im Norden vorgesehen. Um damit wiederum keine negativen Auswirkungen des Landschaftsbildes (bzw. Ortsbildes) zu verursachen, ist die Wand in Richtung Norden mit Kletterpflanzen zu begrünen (Efeu und/oder Kletterhortensie). Diese Begrünung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Der Versiegelungsgrad ist auf 0,8 begrenzt. Weitere Überschreitungen sind in einem Umfang von 5 % des Sondergebietes möglich. Um die damit verbundenen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden zu minimieren, sind diese Überschreitungen jedoch

19. Flächennutzungsplanänderung „Hemeringen 4“, Stadt Hessisch Oldendorf, ST Hemeringen

Umweltbericht

311FNP-UB-04

mit wasserdurchlässigem Pflastermaterial durchzuführen.

2.3.2. Ausgleich

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges und die Herleitung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden aufgrund der Detailschärfe ausführlich im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans durchgeführt. Sie erfolgt dort in Anlehnung an die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (NLÖ, 1994), bzw. der Aktualisierung von W. Breuer 2006. Gemäß dieser Aktualisierung wurde für die Bewertung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ eine 5-stufige Bewertungsskala zu Grunde gelegt. Die Kriterien für die Bewertung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ wurden der „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 2002 entnommen. Dort wird unter Zugrundelegung der maximalen Ausnutzungsziffern im Bebauungsplan ermittelt, dass der erforderliche Kompensationsbedarf somit 1.800 m² beträgt, bei einer Aufwertung einer Fläche, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Landschaftsbild

Eine entsprechende Eingrünung des Marktgebäudes vor allem zur freien Landschaft im Osten, ist unerlässlich. Daher ist im parallel aufgestellten Bebauungsplan ein entsprechender Pflanzstreifen dargestellt. Geplant ist die Anpflanzung von einheimischen Gehölzen. Nach erfolgter Eingrünung sind verbleibende negative Einflüsse auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten und darüber hinaus gehende Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild somit nicht erforderlich.

2.3.3. Kompensationsmaßnahmen

Auf ca. 1.800 m² ist eine deutliche ökologische Wertstufensteigerung zu entwickeln.

Gemäß den Kompensationsrichtlinien („Beiträge zur Eingriffsregelung V“, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006) ist in erster Linie die Entsiegelung von Flächen zu prüfen. Eine kleinflächige Entsiegelung von befestigten Flächen wurde bereits bei der Versiegelungsbilanz (siehe Bebauungsplan im Parallelverfahren) berücksichtigt. Weitere Entsiegelungsflächen bieten sich nicht an. Als weitere Möglichkeit der Kompensation sind Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und entsprechend zu entwickeln. In diesem Fall steht eine geeignete Fläche in der Ortschaft Texas, Stadt

19. Flächennutzungsplanänderung „Hemeringen 4“, Stadt Hessisch Oldendorf, ST Hemeringen

Umweltbericht

311FNP-UB-04



Hessisch Oldendorf, direkt an der L 423 zur Verfügung. Es handelt sich um eine ehemals intensiv genutzte Pferdeweide. Seit einigen Jahren wurde die intensive Nutzung eingestellt und die Fläche wird nur noch regelmäßig gemäht. Die Reste einer Reitbahn und weiterer Anlagen im Zusammenhang mit der ehemaligen Nutzung sind noch im Gelände auszumachen. Da das ökologische Aufwertungspotential jedoch nicht so hoch ist wie bei einer Ackerfläche oder sonstigen intensiven Nutzung, wird hier die doppelte Flächengröße zur Kompensation herangezogen. 3.600 m² dieser genannten Fläche werden mit hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt und als Streuobstwiese entwickelt. Zur östlich angrenzenden Ackerfläche wird eine 2-reihige freiwachsende Feldhecke aus einheimischen Gehölzen angepflanzt. Entwicklungsziel dieser Fläche ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese.

Darüber hinaus ist das Marktgebäude in Richtung Osten und Nordosten einzugrünen (Landschaftsbild) und 5 Hochstämme (Ausgleich Gehölzverlust) einheimischer Bäume (z.B. Ahorn) im Bereich der Parklätze anzuordnen.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Stadt Hessisch Oldendorf wurde 2009 ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt insbesondere den Ortsteil Hemeringen (neben Fischbeck) als Standort für ein Nahversorgungszentrum zu fördern. Aus diesem Grunde wurde der Bau eines Marktes in Hemeringen generell angestrebt. Der konkrete Standort ergab sich aus der Verfügbarkeit und Eignung. Zudem werden hier keine hochwertigen Biotop beeinträchtigt. Standortalternativen sind aus diesem Grund nicht untersucht worden.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffsumfanges erfolgt in Anlehnung an die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (NLÖ, 1994), bzw. der Aktualisierung von W. Breuer 2006.

Die Auswirkungen der Schallbelastung der betroffenen Bevölkerung und die Dimensionierung der Lärmschutzwand wurden mit Hilfe des Programmes „SoundPlan“ Version 7.1 ermittelt.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung haben sich nicht ergeben.

3.2. Umweltmonitoring

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

Die abschließende Beurteilung der Umweltauswirkungen ist unter der Voraussetzung durchgeführt worden, dass die im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen für Natur und Landschaft durchgeführt werden. Deshalb ist die Kontrolle der Umsetzung dieser Maßnahmen ein Bestandteil des Umweltmonitorings. Da die Maßnahmen jedoch erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt werden, ergibt sich die Notwendigkeit zum Umweltmonitoring auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung nicht.

3.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Zuge der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hessisch Oldendorf wird die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes planungsrechtlich vorbereitet. Im Umweltbericht wurde die Planung aus Umweltgesichtspunkten betrachtet und festgestellt, dass sich die Eingriffe in Natur und Landschaft im Wesentlichen auf die Versiegelung und den Verlust von intensiv genutzten Biotopen beschränken. Hochwertige Biotope wurden innerhalb des Geltungsbereiches nicht festgestellt. Im Rahmen der verbindlichen parallelen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Einbindung in das Landschaftsbild sowie Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser vorgesehen. Da diese Maßnahmen zur vollständigen

19. Flächennutzungsplanänderung „Hemeringen 4“, Stadt Hessisch Oldendorf, ST Hemeringen
Umweltbericht



Kompensation des Eingriffes nicht ausreichen, verbleibt ein Defizit. Die nicht im Gebiet zu erbringende Kompensation soll durch eine entsprechende ökologische Aufwertung einer Fläche im Ortsteil Texas stattfinden. Vorgesehen ist die Entwicklung einer Streuobstwiese. Es wird von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der Umweltsituation ausgegangen.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 (5) BauGB

Nach § 6 (5) Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

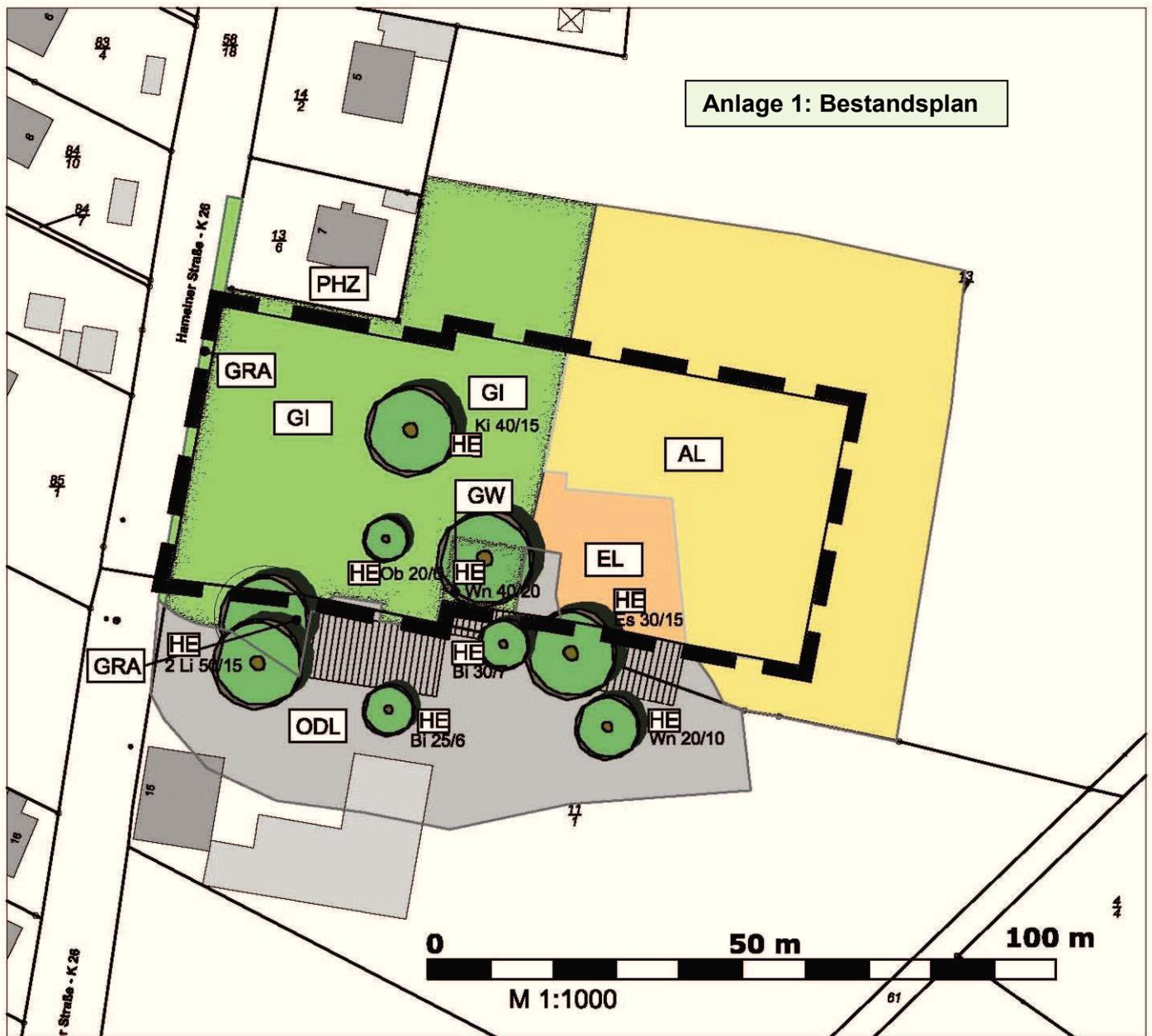
A. Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden:

Die Umweltbelange sind durch Empfehlungen und Festsetzungen verschiedener Maßnahmen für Boden, Klima, Natur und Landschaft berücksichtigt worden. Diese beziehen sich insbesondere auf durchzuführende Bepflanzungsmaßnahmen. Detaillierte Ausführungen zu den Umweltbelangen sind dem Kapitel 4.6 der Begründung sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

B. Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden:

Die während der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und deren Behandlung sind den eigenständigen Abwägungstabellen zu entnehmen.

C. Die Planwahl wird im Kapitel 2.4 des Umweltberichtes dargelegt. Andere Planungsmöglichkeiten sind nicht in Betracht gekommen, da ein Standort in Hemeringen gesucht wurde. Darüber hinaus wurde dieser Standort im Einzelhandelskonzept der Stadt Hessisch Oldendorf empfohlen.



Planzeichenerklärung

Bestand

Kürzel und Nummerierungen gem. "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen",
Olaf von Drachenfels, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 2011

9 Grünland

-  GIT Intensivgrünland trockenerer Standorte
-  GW sonstige Weidefläche; hier: Hühnerhof

11 Acker- und Gartenbaubiotope

-  AL basenarmer Lehacker
-  EL landwirtschaftliche Lagerfläche

12 Grünanlagen

-  GRA artenarmer Scherrasen

AH	Ahorn
Bu	Buche
Ei	Eiche
Ha	Hasel
Leb	Lebensbaum
Ka	Kastanie
Ki	Kirsche
Li	Linde

 PHZ neuzeitlicher Ziergarten

13 Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen

 ODL ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft



HE Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereichs
mit Angabe von Art, ungefährender Stammdurchmesser in cm/
Kronendurchmesser in m



Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat diese Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 20.03.2014 gebilligt.

Hessisch Oldendorf, den 11.04.2014

Siegel

gez. Krüger

.....

Bürgermeister



V. VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), beide in den zur Zeit geltenden Fassungen, hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf diese 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hemeringen 4“, bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt), beschlossen.

Hessisch Oldendorf, den 11.04.2014

gez. Krüger

Siegel

.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 26.04.2012 die Durchführung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hemeringen 4“ beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Hessisch Oldendorf, den 11.04.2014

gez. Krüger

Siegel

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:

Auszug aus der AK 5,
Maßstab 1: 5000

Herausgebervermerk:

Herausgegeben von der Behörde für Geoinformation,
Landentwicklung und Liegenschaften Hannover
Ausgabejahr: 2012



Planverfasser

Der Entwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hemeringen 4“ wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Geogr.
Askan Lauterbach
Stadtplaner und Beratender Ingenieur

Planungsbüro Lauterbach
Ziesenisstraße 1
31785 Hameln
Tel.: (0 51 51) 60 98 57 0
Fax: (0 51 51) 60 98 57 4
info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

Siegel

Hameln, den 02.04.2014

gez. Lauterbach

.....

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 21.11.2013 dem Entwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hemeringen 4“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hemeringen 4“ und der Begründung haben vom 19.12.2013 bis zum 23.01.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hessisch Oldendorf, den 11.04.2014

gez. Krüger

Siegel

.....

Bürgermeister



Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hemeringen 4“ nebst Begründung in seiner Sitzung am 20.03.2014 beschlossen.

Hessisch Oldendorf, den 11.04.2014

gez. Krüger

Siegel

.....

Bürgermeister

Genehmigung

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hemeringen 4“ ist mit Verfügung (Az. FNP - 0006 / 14.....) vom heutigen Tage gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Hameln, den 16.07.2014

Landkreis Hameln-Pyrmont

Im Auftrag:

Siegel

gez. Kuppig

.....

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hemeringen 4“ ist gemäß § 6 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) am 06.08.2014 im Internet unter der Adresse www.hessisch-oldendorf.de verkündet worden.

Hessisch Oldendorf, den 07.08.2014

gez. Krüger

Siegel

.....

Bürgermeister



Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Wirksamwerden der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Hemeringen 4“ sind keine beachtlichen Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften geltend gemacht worden.

Hessisch Oldendorf, den

.....

Bürgermeister