



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 46 „Kerngebiet-Ost“**  
**1. Änderung**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
**Gemeinde Scheeßel**

- Abschrift -

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFGSTELLUNG .....	4
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH .....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN.....	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	10
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	11
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	12
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	13
7.	INHALT DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG.....	13
8.	STÄDTEBAULICHE BELANGE.....	16
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	16
8.2	Wasserwirtschaft .....	16
8.3	Ver- und Entsorgung.....	17
8.4	Wirtschaft.....	17
8.5	Verkehr .....	17
8.6	Immissionsschutz.....	17
9.	NACHRICHTLICHER HINWEIS .....	18
10.	AUSSERKRAFTTRETEN VON FESTSETZUNGEN RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLÄNE.....	18
11.	UMWELTBERICHT .....	18
11.1	Einleitung .....	18
11.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans .....	18
11.1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	19
11.1.2.1	Landschaftsrahmenplan.....	19
11.1.2.2	Landschaftsplan.....	20
11.1.3	Schutzgebiete und -objekte .....	20
11.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes.....	20
11.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	20
11.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft.....	20
a)	Menschen .....	21
b)	Fläche .....	22
c)	Pflanzen und Tiere.....	22
d)	Boden .....	24
e)	Wasser .....	25
f)	Klima / Luft.....	25
g)	Landschaftsbild.....	26
h)	Biologische Vielfalt.....	27
i)	Sonstige Sach- und Kulturgüter.....	27
j)	Schutzgebiete- und -objekte .....	28
k)	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	28
11.2.2	Zusammenfassende Darstellung .....	28

11.2.3	Besonderer Artenschutz .....	28
11.2.4	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	30
11.2.5	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung.....	31
11.2.5.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen .....	31
11.2.5.2	Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen.....	31
a)	Menschen .....	31
b)	Fläche .....	32
c)	Pflanzen und Tiere.....	32
d)	Boden .....	34
e)	Wasser .....	34
f)	Klima / Luft.....	35
g)	Landschaftsbild.....	35
h)	Biologische Vielfalt.....	36
i)	Sonstige Sach- und Kulturgüter.....	36
j)	Schutzgebiete und -objekte .....	36
k)	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	36
11.2.5.3	Zusammenfassende Darstellung .....	37
11.2.6	Eingriffsbilanz.....	38
11.2.6.1	Rechtliche Grundlagen .....	38
11.2.6.2	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung .....	39
11.2.6.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	40
11.2.6.4	Kompensationsmaßnahmen .....	41
11.2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	42
11.2.8	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j).....	43
11.3	Zusätzliche Angaben.....	44
11.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren .....	44
11.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	44
11.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	44
11.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen .....	45

**Anhang I:** Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes und Erweiterung von Aldi in Scheeßel (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, 06.06.2018)

**Anhang II:** Lärmschutzgutachten (Büro für Lärmschutz, Papenburg, 21.06.2023)

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel in seiner Sitzung am 02.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Kerngebiet-Ost“, 1. Änderung beschlossen.

## 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Mittelstädt und Schröder, Scheeßel, zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Der etwa 5.557 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich befindet sich im Ortskern der Ortschaft Scheeßel, nördlich des Vahlder Wegs und etwa 30 m südlich des Bachlaufs der Beeke und umfasst vollständig die Flurstücke 62/9, 62/10 und 62/15 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 62/14 der Flur 8 von Scheeßel. Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

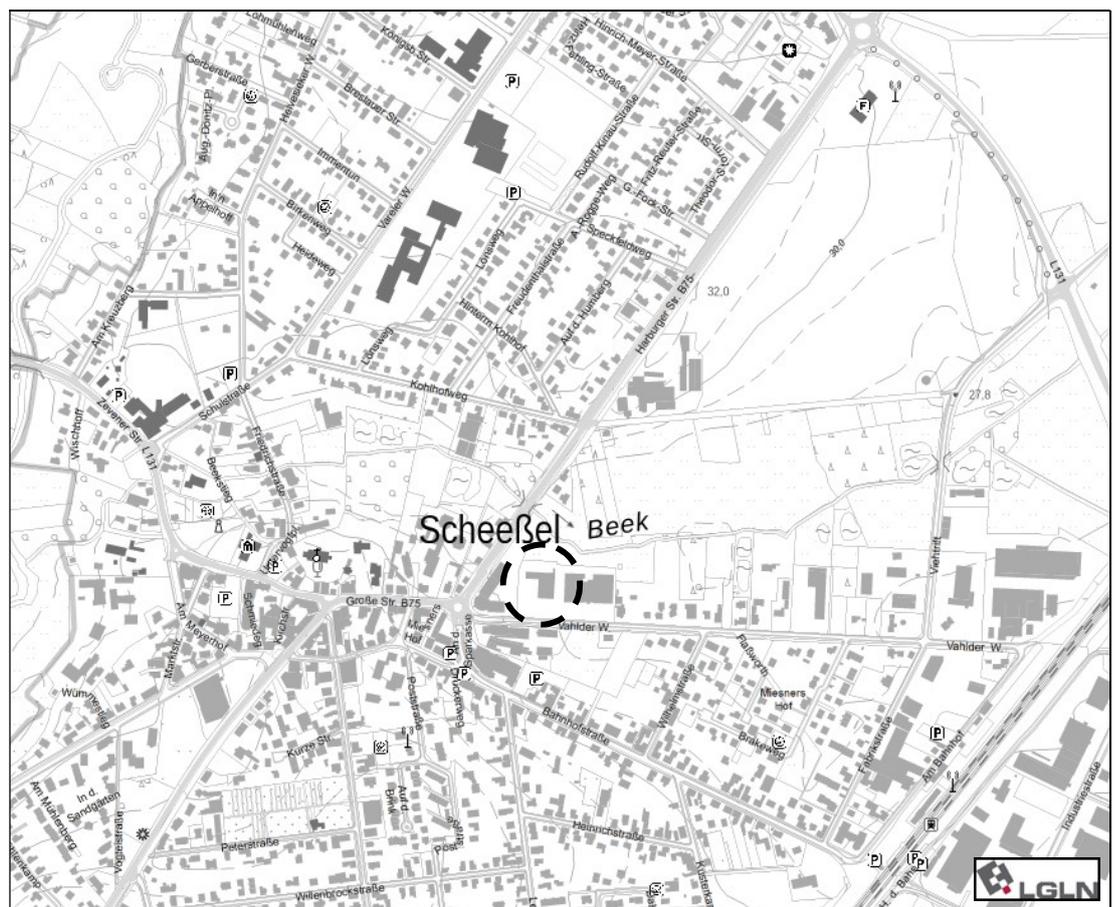


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (gestrichelt hervorgehoben)

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 (in der Fassung der Änderungsverordnung von 2022) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020 (RROP) konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung aufgeführt.

In den folgenden Ausführungen zu den Vorgaben der Raumordnung sind die Ziele jeweils **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

Am 01.09.2021 ist zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

#### „1. Hochwasserrisikomanagement

**1.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“**

⇒ Das Plangebiet befindet sich über 700 m entfernt von der Verordnungsfläche des westlich gelegenen Überschwemmungsgebietes der Wümme und damit deutlich außerhalb etwaiger Gefahrenbereiche.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Beeke ist in ihrem weiteren westlichen Verlauf als Bestandteil eines „Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ ausgewiesen. Der Oberlauf der Beeke östlich der Bundesstraße 75 – und damit auch der nördlich des Plangebietes verlaufende Abschnitt der Beeke – sind diesem Risikogebiet jedoch nicht zugeordnet.

Insofern ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses jedoch als gering einzustufen. Damit besteht kein Zielkonflikt.

**„1.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“**

⇒ Für die nördlich verlaufende Beeke kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese im Falle dauerhafter Extrem-Regenereignisse und Rückstaus bei gleichzeitigem Hochwasserereignis über die Ufer treten könnte.

Die baulich genutzten Bereiche des Plangebiets liegen gemäß aktueller Geländevermessung auf einer Höhe von über 27 m über Normal-Null. Die niedriger gelegenen Bereiche weisen einen geschlossenen Baumbestand auf, der zum Erhalt festgesetzt ist. Bereits innerhalb des Geltungsbereiches fällt die Geländeoberfläche zu Beeke hin ab,

was sich innerhalb des nördlich angrenzenden Flurstücks im Sinne eines flachen, aber weiten Niederungsbereiches weiter fortsetzt. Das Bett der Beeke liegt über 30 m entfernt vom Plangebiet. In dem schlimmsten anzunehmenden Szenario (maximales Hochwasserereignis bei gleichzeitigem Extremregen) würde die Beeke über ihre Ufer treten und sich beiderseits auf einer relativ großen Fläche ausbreiten. Der Anstieg des Wasserspiegels würde in einem solchen Fall vergleichsweise langsam erfolgen, da die Beeke selber nur ein sehr geringes Gefälle aufweist und die Niederung ebenfalls keine steil abfallenden Böschungen aufweist. In einem solchen anzunehmenden Extremszenario würde insofern genug Zeit verbleiben, Gefahren für Leib und Leben sicher abzuwenden.

Das Eindringen von Meerwasser kann aufgrund der Binnenlage und der geodätischen Höhe des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Insgesamt sind die möglichen Auswirkungen durch den Klimawandel eher als gering einzustufen, da ein geringes Überflutungsrisiko nur bei sehr extremen Bedingungen besteht.

In der zeichnerischen Darstellung des **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** ist das Plangebiet dem zentralen Siedlungsbereich zugeschrieben. Die etwa 30 m nördlich des Plangebiets verlaufende Beeke ist als linienförmiger Biotopverbund dargestellt.

Dem Textteil des LROP 2017 sind folgende Ziele und Grundsätze für die Planung zu entnehmen.

## **1. Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume**

### **1.2 Entwicklung in den Verflechtungsbereichen Bremen/Niedersachsen**

1.4 01 „Die räumliche Entwicklung Niedersachsens in den Verflechtungsbereichen der Oberzentren Bremen und Bremerhaven soll durch besondere Formen der interkommunalen Abstimmung und Kooperation auf folgende Schwerpunkte ausgerichtet werden:

- Stärkung der lokalen Siedlungsschwerpunkte, der Zentren und der Ortskerne
- Regionale Steuerung großflächigen Einzelhandels.“ [...]

## **2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur**

### **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

2.1 01 „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweis und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“

2.1 02 „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personenahverkehrsnetz eingebunden werden.“

2.1 06 „Planung und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.“ [...]

### **2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte**

2.2 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.“

2.2 02 „Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Sied-

lungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein.“ [...]

2.2 03 **„Zentrale Orte sind [...] 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.“**

2.2 05 **„Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten [...]**

**Es sind zu sichern und entwickeln [...] in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs. [...]**“

### **2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels**

2.3 01 **„Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“**

2.3 02 **„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“**

2.3 03 **„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).**

**In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).**

**In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere**

- **der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,**
- **der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,**
- **von grenzüberschreitenden Verflechtungen und**
- **der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte**

**zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.**

**Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.**

**Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.**

**Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.**

**Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen.<sup>10</sup>Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.“**

- 2.3 04 **„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).“**
- 2.3 05 **„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“**
- 2.3 06 **„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,**
- a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder**
- b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“**
- 2.3 07 **„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. <sup>3</sup>Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzüberei-**

tende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.“

- 2.3 08 **„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).“**
- 2.3 10 **„Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn**
- **sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,**
  - **sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,**
  - **sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und**
  - **ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.**

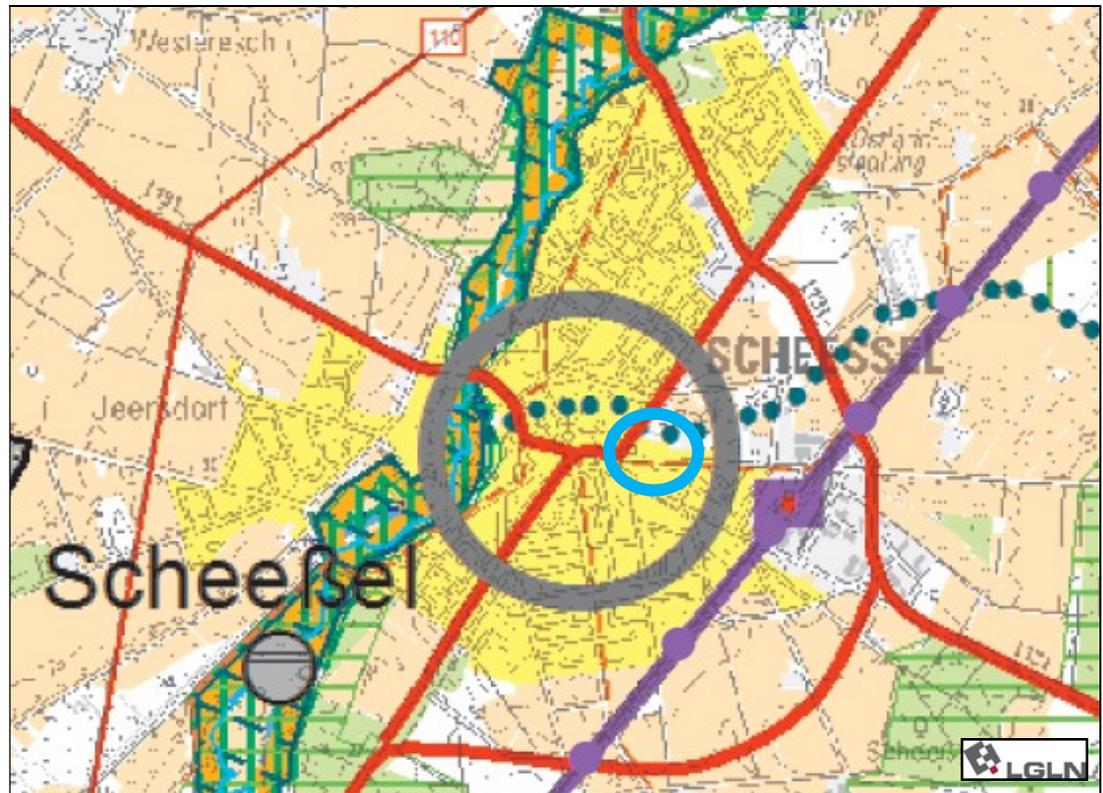
**Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.“**

⇒ Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Scheeßel der bestehenden Bebauungsplan Nr. 46 „Kerngebiet-Ost“ aus 2001 ändern und dabei in erster Linie bauliche Anpassungen im Änderungsbereich ermöglichen. Der im Änderungsbereich vorhandene Einzelhandelsbetrieb ist Teil einer bestehenden Agglomeration. Eine maßgebliche Anhebung der Verkaufsflächen gegenüber den planungsrechtlich bereits im Bestand realisierbaren Verkaufsflächen wird durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen.

Der Änderungsbedarf ergibt sich aus den zeitgemäßen Ansprüchen der ansässigen Marktleitung, die Einrichtung der Daseinsvorsorge und zugehöriger Infrastrukturanlagen zu modernisieren. Dies entspricht den oben aufgeführten Grundsätzen und Zielen der Landesplanung, da es sich um eine moderate Innenentwicklung handelt, sich das Plangebiet in zentraler Ortslage befindet, das Grundzentrum Scheeßel somit die nötigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge weiterhin adäquat bereit stellen kann, ein ÖPNV-Anschluss gegeben ist und die gewachsenen Strukturen der Ortschaft nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Eine problematische Immissionssituation ist zudem nicht gegeben und auch zukünftig nicht zu erwarten.

Um eine Verletzung der vorstehend wiedergegebenen Ge- und Verbote zu vermeiden hat die Gemeinde Scheeßel bereits im Jahre 2018 eine Auswirkungsanalyse eingeholt, welche den Nachweis führt, dass die vorstehend benannten Ziele der Raumordnung eingehalten werden (vgl. im Detail Anhang I).

Mit Wirkung vom 29.04.2020 ist das **Regionale Raumordnungsprogramm 2020 (RROP)** des Landkreises Rotenburg (Wümme) in Kraft getreten.



**Abb. 2:** Ausschnitt der zeichnerischen Darstellung des RROP (Plangebiet in blau dargestellt)

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist das Plangebietes als Teil des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Scheeßels dargestellt. Die Harburger Straße (B 75) ist als Hauptverkehrsstraße verzeichnet. Sie verläuft etwa 30 m westlich des Plangebietes und ist über den südlich angrenzenden Vahlder Weg zu erreichen. Der in einer Entfernung von etwa 35 m nördlich des Plangebietes fließende Bachlauf der Beeke ist als *linienhafter Biotopverbund* vorzufinden.

Ferner ist in weiter Entfernung nordöstlich sowie südöstlich zum Plangebiet die L 131 ebenfalls als *Hauptverkehrsstraße* dargestellt. Ebenso östlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie, welche Bremen und Hamburg verbindet als *Haupteisenbahnstrecke*. In etwa 680 m Entfernung zum Plangebiet ist der entsprechende *Bahnhof mit Verknüpfungsfunktion für ÖPNV* vorzufinden. Außerdem mündet westlich in weiterer Entfernung zum Plangebietes die Beeke in die Wümme, welche als *Vorranggebiet Natur und Landschaft, Natura 2000, Biotopverbund* und *Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung* ausgewiesen ist. Alle aufgeführten Darstellungen liegen in zu weiter Entfernung zum Plangebiet, als dass Funktions- oder Nutzungskonflikte auftreten können.

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheeßel ist das Plangebiet im Wesentlichen als gemischte Baufläche dargestellt. Im Norden befindet sich eine Überlagerung des Plangebietes mit einer Grünflächendarstellung, welche den Niederungsbereich der Beeke mit dessen Umgebung umfasst. Diese Darstellung verläuft aus östlicher Richtung kommend zunächst entlang der dort verlaufenden Flurstücksgrenzen und dann geradlinig in deren Verlängerung, sodass der aufgrund der rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 entstandene bauliche Bestand teilweise innerhalb der Grünflächendarstellung liegt. Aufgrund der Tatsache, dass die Abgrenzung der Grünflächendarstellung im Detail weder auf die Top-

graphie der Beekeniederung, noch auf die vor Ort anzutreffende (genehmigte) Bestandssituation eingegangen ist gesichert davon auszugehen, dass die Planaussage auf Ebene des FNP darin besteht, den im Bebauungsplan bereits verbindlich festgesetzten Übergang zwischen Bebauung und unbebautem Bereich durch Grünstrukturen dauerhaft zu gewährleisten.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans entspricht damit den grundsätzlichen, rahmengebenden Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung. Die erforderliche Übereinstimmung ist damit gegeben.

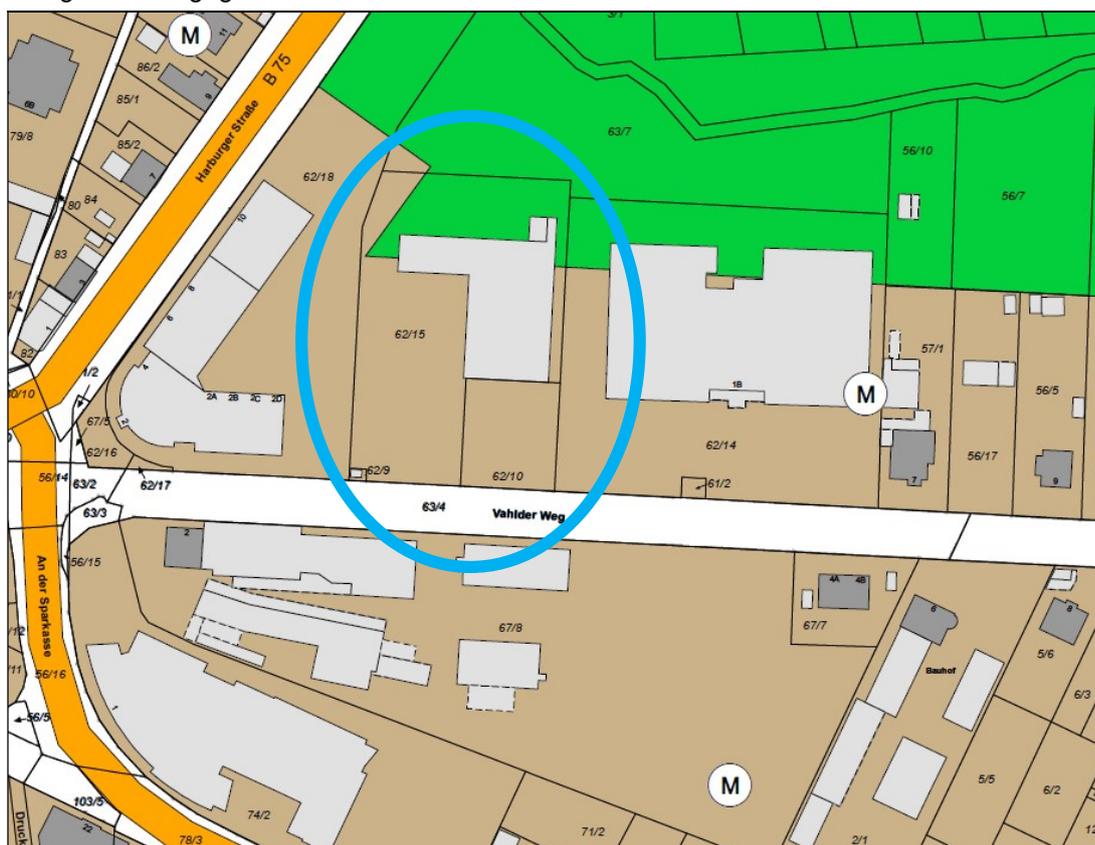


Abb. 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Scheeßel (Plangebiet hellblau umrandet)

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Kerngebiet-Ost" (rechtswirksam seit Dezember 2001) wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Der Bebauungsplan setzt überwiegend *Kerngebiete (MK)* sowie ergänzend *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* fest.

Für alle Kerngebiete ist festgesetzt, dass Tankstellen sowie Spielhallen nicht zulässig sind.

Die festgesetzten Kerngebiete werden zudem untergliedert, indem für das MK1 (weitgehend deckungsgleich mit dem vorliegenden Änderungsbereich) eine Bruttogeschossfläche für je Einzelhandelsbetrieb von maximal 1.400 m<sup>2</sup> festgesetzt wird und für das MK2 eine Bruttogeschossfläche für je Einzelhandelsbetrieb von maximal 3.200 m<sup>2</sup>.

Für das im Änderungsbereich ehemals vorhandene Wohnhaus wurden gesonderte Regelungen zur Nachnutzung getroffen.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt, es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig und eine offene Bauweise ist vorgeschrieben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde angelehnt an den seinerzeit vorhandenen Gebäudebestand festgesetzt, wobei im hier gegenständlichen Änderungsbereich das Marktge-

bäude und das ehemals vorhandene Wohnhaus in einem „Baufenster“ zusammengefasst wurden.

Darüber hinaus wurden Festsetzungen getroffen

- für die Regenwasserentsorgung (Einleitung in den örtlichen Kanal sowie – nur für unbelastetes Dachflächenwasser – in den Vorfluter Beeke),
- für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Qualitätsvorgaben zur Anlage der Pflanzstreifen etc.) sowie
- für Erhaltungsmaßnahmen (drei Einzelbäume im Bereich des „Pflanzstreifen B“)

In einer örtlichen Bauvorschrift wurden zudem verbindliche Vorgaben für die Dach- und Fassadengestaltung sowie für die Ausgestaltung der Stellplätze getroffen.

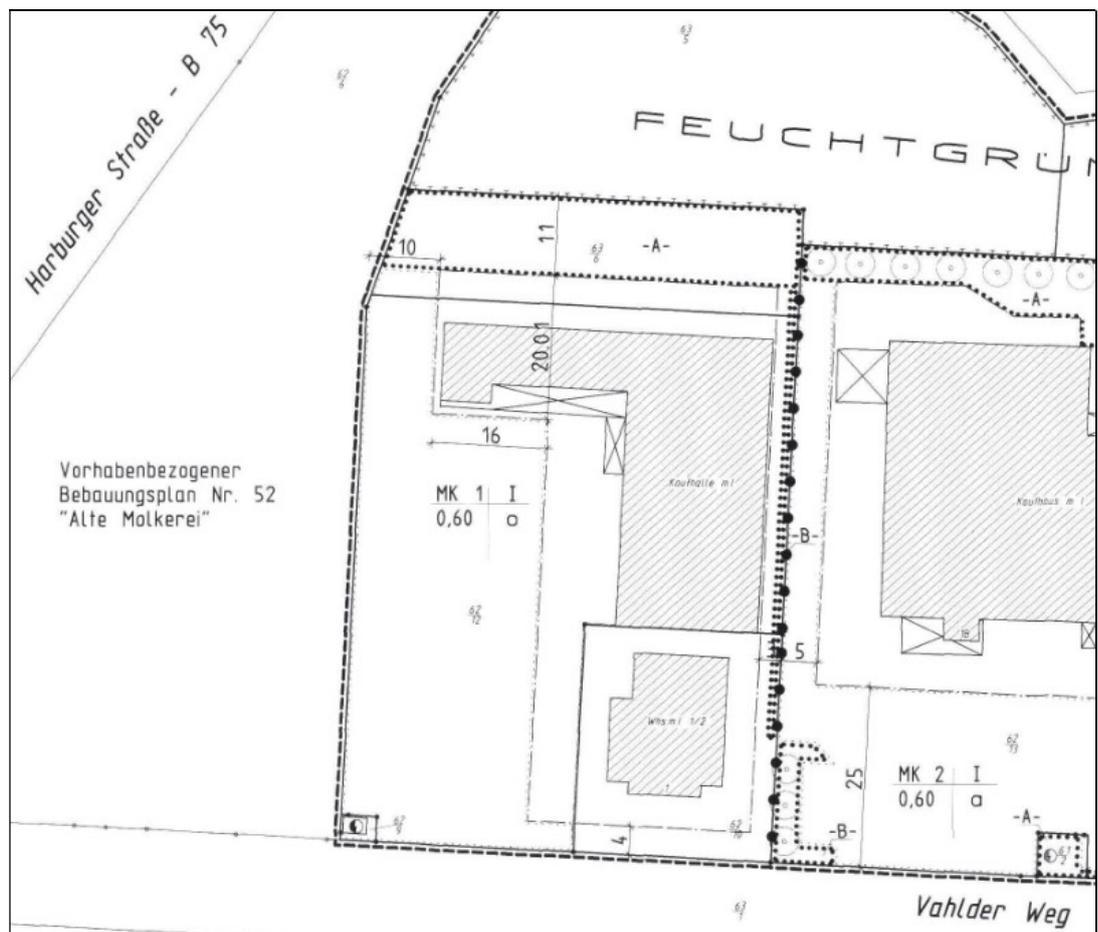


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 46 „Kerngebiet-Ost“ (unmaßstäblicher Ausschnitt)

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Bestandssituation ist geprägt durch die langjährige Nutzung des Kerngebietes und von dessen Umgebung. Das Plangebiet ist Teil des zentralen Siedlungsbereiches der Ortschaft Scheeßel und unterliegt traditionell einer ausgeprägten anthropogenen Nutzung. Der Gebäudebestand im näheren und weiteren Umfeld ist durch große Kubaturen für gewerbliche Nutzungen geprägt. Insbesondere die nördlich an den Vahlder Weg angrenzenden Einzelhandelseinrichtungen weisen im Bestand großflächige Stellplatzanlagen auf. Die stark prägenden Einzelhandelsstrukturen sind nach Norden hin durch einen geschlossenen

Bestand an Großbäumen eingefasst. Dieser trennt den Siedlungsbereich effektiv von dem nördlich angrenzenden Niederungsbereich der dort verlaufenden Beeke.

Im Änderungsbereich selbst befinden sich neben dem in die Jahre gekommenen Marktgebäude und dem Bewuchs im Norden schwerpunktmäßig Stellplatzflächen. Diese lassen in ihrer Anordnung noch die Lage eines ehemals vorhandenen Wohnhauses erkennen, welches zwischen dem Marktgebäude und dem Vahlder Weg stand und in den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans als „Wohnhaus Nr. 1 „ bezeichnet war.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Planungsanlass für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist der geplante Ersatzneubau für einen großflächigen Einzelhandelsmarkt in der zentralen Ortslage der Ortschaft Scheeßel. Der vorhandene ALDI-Markt wird in der aktuellen Form bereits seit Jahrzehnten betrieben und soll an die aktuellen Anforderungen an Warenpräsentation und betriebliche Abläufe angepasst werden.

Da der neu konzipierte Baukörper und die vorgesehenen Stellplatzflächen mit den bestehenden Festsetzungen in Konflikt stehen sollen die städtebaulichen Rahmenvorgaben entsprechend angepasst werden.

In der jüngeren Vergangenheit konnte im Zuge entsprechender Planungen der Nachweis erbracht werden, dass im Änderungsbereich die Realisierung von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verträglich und genehmigungsfähig wäre<sup>1</sup>. Die im Bestand für das so benannte „MK1“ festgesetzte Bruttogeschossfläche von 1.400 m<sup>2</sup> stünde dem insofern entgegen, dass bei Realisierung der maximalen Verkaufsfläche nur sehr wenig „Restfläche“ für notwendige Lager- Sozial- und sonstige Nebenräume zur Verkaufsfläche verbleiben würde. Da etwaige Auswirkungen auf das Gefüge der Einzelhandelsversorgung aber tatsächlich durch die Verkaufs- und nicht durch die Geschossfläche bestimmt werden, soll künftig die Verkaufsfläche Gegenstand der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sein.

Wie bereits in der Bestandsplanung ist es städtebauliches Ziel, in der gegebenen zentralörtlichen Lage einen hohen Grad an baulicher Nutzbarkeit zu ermöglichen. Dabei soll die Abgrenzung des Plangebietes nach Norden zu dem dortigen Niederungsbereich des Verordnungsgewässers Beeke durch den dort festgesetzten Baumbestand erhalten bleiben. Um die Reorganisation der Stellplätze auch im Zusammenhang mit den benachbarten Einzelhandelsstrukturen zu optimieren soll eine im Südosten des Plangebietes festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern entfallen bzw. ersetzt werden.

Die im Bestand festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet / MK) wird unverändert übernommen. Die gestalterischen Vorgaben in der örtlichen Bauvorschrift werden im Detail angepasst, um weiterhin einen der Ortsgestaltung zuträglichen Rahmen zu setzen und zugleich den Einsatz moderner Baumaterialien zu ermöglichen.

## 7. INHALT DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden folgende Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 46 "Kerngebiet Ost" vorgenommen:

- a) Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche als Verhältniszahl zur Grundstücksfläche anstelle der bisherigen Festsetzung einer Bruttogeschossfläche

Um Unklarheiten zu vermeiden wird dabei die für die Berechnung der zulässigen maximalen Verkaufsfläche zugrunde zu legende Grundstücksfläche klar definiert und ausschließlich auf die für den Ersatzneubau herangezogenen (und als Kerngebiet festgesetzten) Flurstücke bezogen. Das ebenfalls durch die vorliegende Planänderung erfass-

<sup>1</sup> vgl. Anhang I (Auswirkungsanalyse GMA, Hamburg 2018)

te östlich angrenzende „Nachbargrundstück“ ist in diesem Sinne demnach nicht mit anrechenbar.

Aus der festgesetzten Verhältniszahl errechnet sich eine maximal zulässige Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup>, was in etwa dem genehmigten Bestand entspricht und gemäß vorlegender „Auswirkungsanalyse“ mit den Einzelhandelsstrukturen vor Ort im Einklang steht.

b) Umbenennung des Kerngebietes „MK1“ in „MK“

Der Änderungsbereich erfasst im Wesentlichen das bislang also solches festgesetzte „MK1, sowie einen untergeordneten Teilbereich des im Ursprungsplan festgesetzten MK2. Im Bebauungsplan Nr. 46 unterscheiden sich die beiden definierten Kerngebiete lediglich in der Festsetzung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche je Einzelhandelsbetrieb als absoluter Wert. Mit der vorstehend unter a) erläuterten Bindung der neuen Verkaufsflächenfestsetzung an die Flurstücke des ehemaligen MK1 entfällt die Notwendigkeit, die namentliche Unterscheidung weiter fortzuführen. Die künftige Bezeichnung aller Baugebiete im Änderungsbereich als „MK“ ist damit sachgerecht.

Die für das bisherige „MK2“ getroffene Festsetzung der Bruttogeschossfläche bleibt durch die Umbenennung eines untergeordneten Teilbereiches unberührt, da diese als absoluter Wert definiert ist und die zu ändernden Festsetzungen in diesem Bereich (Aufhebung von „Flächen zum Erhalt“ zugunsten von Stellplatzflächen) der rechtskräftigen Festsetzung für das MK2 nicht entgegenstehen.

c) Anhebung der Grundflächenzahl auf 0,8

Die im Bestandsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 soll auf 0,8 angehoben werden. Eine darüber noch hinausgehende Überschreitung soll zulässig sein, allerdings nur für zu errichtende Stellplätze bis zu einem Gesamtwert von 0,9. Damit bleiben die Festsetzungen weiterhin unterhalb dessen, was die Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung für Kerngebiete maximal vorsehen (GRZ 1,0). Damit wird den in § 1a BauGB definierten Zielen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen bzw. insbesondere der Verringerung von Flächeninanspruchnahme durch Nachverdichtung. Zugleich wird die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt.

d) Aufnahme einer Höhenfestsetzung

Neben der unverändert übernommenen maximal zulässigen Eingeschossigkeit wird erstmals eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Hierdurch wird die Kubatur und damit die optische Wirksamkeit des Baukörpers für das Ortsbild reguliert. Zur Klarstellung wird ein Höhenbezugspunkt mit festgesetzt.

e) Anpassung der Baugrenzen

Die bislang festgesetzten Baugrenzen orientierten sich am Gebäudebestand, der in der ehemaligen Anordnung nicht mehr vorhanden ist. Insbesondere das vormalig am Vahl der Weg gelegene Einzelhaus („Wohnhaus Nr. 1“ gemäß bisheriger textlicher Festsetzung Nr. 1.1) soll in dieser Konstellation nicht ersetzt werden. Die Baugrenzen sollen vielmehr künftig die Errichtung eines kompakten Marktgebäudes ermöglichen. Dabei wird das entstehende „Baufenster“ so ausgerichtet, dass sich eine ähnliche räumliche Struktur ergibt wie im MK2 (straßenabgewandter Baukörper mit vorgelagerten / straßenzugewandten Stellplatzflächen).

f) zeichnerische Festsetzung von Flächen für Stellplätze

Jene Bereiche, in denen – neben der überbaubaren Grundstücksfläche – die Stellplätze für die Kundschaft entstehen sollen, werden im Plan entsprechend festgesetzt. Überdies wird die Errichtung von Stellplatz-Überdachungen ausgeschlossen, um das städtebauliche Umfeld dauerhaft zu erhalten, das durch das Nebeneinander von großvolumigen Baukörpern mit ihnen zugeordneten (nicht bebauten) Stellplatzflächen geprägt ist. Da

auf diese Weise auch eine mögliche Überdachung mit PV-Anlagen ausgeschlossen ist wird zugleich eine Festsetzung zur Errichtung von PV-Anlagen in Verbindung mit dem Baukörper getroffen (siehe untenstehend zu i)).

g) Aufnahme von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Die zeichnerische Festsetzung bildet auf Ebene des Bebauungsplanes Rechte ab, die im Bestand bereits durch entsprechende Baulasten begründet sind. So ist in jenem Bereich eine Abwasserleitung vorhanden. Ebenso ist dort eine Zufahrtmöglichkeit zu dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 63/5 schon nach geltendem Recht dauerhaft zu gewähren. Die Festsetzung dient der Klarstellung, dass diese Rechte auch langfristig erhalten bleiben sollen.

h) Festsetzung / Anpassung von „Flächen zum Anpflanzen“ bzw. „Flächen zum Erhalt“

Die entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung Pflanzstreifen A“ wird im Wesentlichen neu festgesetzt als „Fläche mit Bindungen zum Erhalt“. Diese wird in ihrer Tiefe reduziert auf das Maß entsprechend der bestehenden (Bau- und Betriebs-)Genehmigungen für das vorhandene Marktgebäude (festgesetzte Breite ehemals 11 m, künftig 8 m). Auf diese Weise wird die entstandene Eingrünung in Richtung Norden / Beekeniederung in Form und Funktion erhalten.

Die im Ursprungsplan festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung Pflanzstreifen B“ wird im südlichen Änderungsbereich aufgehoben, um eine Neuordnung der Stellplatzflächen in der Weise zu ermöglichen, dass die Stellplätze über die einzelnen Marktgrundstücke hinaus sinnvoll gemeinsam genutzt werden können. Im Gegenzug wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenze festgesetzt, welche als strukturgebendes Element dem Ortsbild zu Gute kommen wird. Innerhalb dieser Fläche werden auch die drei Einzelbäume neu festgesetzt, die zusammen mit der o.a. „Fläche B“ entfallen werden.

Jener Teil der im Ursprungsplan festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung Pflanzstreifen B“, welcher als trennendes bzw. strukturierendes Element entlang der Ostgrenze des Änderungsbereiches zu dem östlich angrenzenden Grundstück festgesetzt wurde, bleibt weitgehend erhalten bzw. wird im Rahmen der Planänderung als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ übernommen. In diesem Zuge wird sie im Süden leicht eingekürzt, um die vorstehend erörterte Neuordnung der Stellplatzflächen in jenem Bereich zu ermöglichen.

i) Festsetzung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien

Es wird eine Festsetzung aufgenommen, mit welcher eine nachhaltige Nutzung des zulässigen Baukörpers für die Energieerzeugung vorgeschrieben wird.

j) Anpassung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

- Die bisher zulässige Dachneigung von 20° bis 25° für Satteldächer wird geändert auf „mindestens 2 Prozent“. Dies lässt die Errichtung von Flachdächern zu, die eine gut funktionierende Dachentwässerung aufweisen.
- Die zulässigen Farben der Dachflächen werden ergänzt um „anthrazit“ bzw. „ähnlich RAL 7016“.
- Die Festsetzung zu den Baumaterialien der Dächer entfällt.
- Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden insofern geändert, als dass Metall als Werkstoff für die Fassade und für die Fenster generell zugelassen und zugleich ein entsprechendes Farbspektrum (Anthrazit und grau) festgesetzt wird.
- Die Gestaltung der Stellplatzflächen wird dahingehend geändert, dass die Verpflichtung zu „versickerungsfähigem“ Pflaster entfällt. Zugleich werden die Farbvorgaben für die Pflasterung geändert, indem (neben grau) anstelle rotem nunmehr auch anthrazitenes Pflaster zugelassen wird.

- Es wird festgesetzt, dass pro 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz herzustellen ist. Es wird hiermit die untere Grenze des betreffenden Richtwertes aus den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO angesetzt. Dies erscheint im vorliegenden Fall städtebaulich sinnvoll, da es sich um eine zentralörtliche Lage in einem Grundzentrum handelt, die somit zu maßgeblichen Anteilen durch nicht motorisierte Verkehre angesteuert werden wird. Überdies ist es Teil der städtebaulichen Konzeption (und der konkreten Festsetzungen), die Stellplatzflächen zusammen mit den umgebenden Einzelhandelseinrichtungen zu nutzen bzw. nutzbar zu machen. Die örtliche Bauvorschrift zur Anzahl der Stellplätze dient schlussendlich dem städtebaulichen Ziel, ein Übermaß an Versiegelungen in Form von nicht benötigten Stellplätzen zu vermeiden.
- Die bisherige bauplanungsrechtliche Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften neu gefasst und dahingehend präzisiert, dass (neben der Einleitung in die Beeke als Vorfluter) schwerpunktmäßig eine Versickerung zulässig ist. Die Einleitung in den Vorfluter (Beeke) bleibt dabei unbelastetem Niederschlagswasser vorbehalten, wobei neben dem zuvor ausdrücklich benannten Dachflächenwasser nunmehr auch die Einleitung weiterer Niederschlagswasserströme zugelassen werden, sofern diese unbelastet sind.
- Klarstellend wird die Örtliche Bauvorschrift um einen Absatz ergänzt, der die Ahndung bei Zuwiderhandlung unterstreicht.

## 8. STÄDTEBAULICHE BELANGE

### 8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

In § 1a BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Für die Belange des Umweltschutzes ist zudem gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht darzulegen.

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Kapitel 11 beigefügt. Diesem ist zu entnehmen, dass durch die Planung Eingriffe in die naturschutzfachlichen Schutzgüter ermöglicht werden, welche aber durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

### 8.2 Wasserwirtschaft

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 46 ist das anfallende Regenwasser entweder dem öffentlichen Kanal oder – als unbelastetes Dachflächenwasser – der Beeke als Vorfluter zuzuführen. Eine Versickerung vor Ort im Sinne des § 149 Abs. 3 NWG wäre nach den Festsetzungen „Ursprungs-Plan“ insofern ausgeschlossen. Die Festsetzung wird im Zuge des hier gegenständlichen Änderungsverfahrens neu gefasst als Teil der örtlichen Bauvorschriften. Hiermit begründen sich die festgesetzten Maßnahmen künftig aus § 84 Abs. 3 Nr. 8 der Niedersächsischen Bauordnung.

Im Vorfeld der Planung des Ersatzneubaus wurde ein geotechnischer Bericht eingeholt, dem zufolge der Untergrund grundsätzlich sickerfähige Böden (Mittelsande) aufweist, wobei jedoch zugleich oberflächennahe Grundwasserstände vorliegen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser kann damit voraussichtlich zumindest eingeschränkt erfolgen. Diese Möglichkeit soll entsprechend genutzt werden, um möglichst geschlossene Stoffkreisläufe zu erhalten. Hiervon unabhängig darf weiterhin eine Einleitung in die Beeke als Vorfluter nur mit unbelastetem Wasser erfolgen.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Wasser wird vor diesem Hintergrund in jedem Fall zunächst im Plangebiet aufzufangen sein. Dies kann in unterirdisch eingebrachten Speicherelementen unterhalb der Stellplatzflächen erfolgen. Diese Speicherelemente können im

Bedarfsfall mit Einrichtungen zur Vorbehandlung von Wasser kombiniert werden (bspw. Vorbehandlung des Niederschlagswassers von den Stellplatzflächen durch Substratfilter).

Die weitere Verbringung des zwischengespeicherten Wassers kann sodann entweder wiederum über unterirdisch eingebrachte Sickerelemente erfolgen oder gezielt über einen gedrosselten Abfluss in den Vorfluter.

Eine entsprechende technische Konzeption wurde durch den Bauherren in Auftrag gegeben. Der abschließende technische Nachweis erfolgt auf Ebene der (Bau-)Genehmigungsplanung.

Auf städtebaulicher Ebene ist davon auszugehen, dass diesbezüglich die Erschließung sichergestellt ist.

### **8.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist im Bestand an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. den sonst zuständigen Versorgungsträgern entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen angeschlossen. Die ordnungsgemäße Erschließung ist somit sichergestellt.

Nach Mitteilung des Landkreises Rotenburg (Wümme) muss aus brandschutztechnischer Sicht eine Löschwassermenge von mind. 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden bereitgestellt werden. Der konkrete technische Nachweis ist auf Ebene der Genehmigungsplanung zu führen.

Vonseiten der Versorgungsträger Avacon Netz GmbH und EWE Netz GmbH wurde jeweils darauf hingewiesen, dass Leitungen im Plangebiet vorhanden sind, die im Rahmen von Bauarbeiten zu berücksichtigen sind.

Es werden zudem keine Abfälle oder Abwässer erzeugt, die nicht über die zentrale Abwasserentsorgung bzw. die kommunale Abfallentsorgung abgeführt werden können.

### **8.4 Wirtschaft**

Die potenziellen Auswirkungen des Ersatzneubaus eines vorhandenen Discount-Marktes auf die örtlichen und regionalen (Wirtschafts-)Strukturen wurde im Vorfeld untersucht. Es konnten keine Unverträglichkeiten festgestellt werden. Insofern dient die vorliegende Planung der Modernisierung und langfristigen Absicherung bestehender Strukturen, was aus Sicht der örtlichen Wirtschaft zu begrüßen ist.

### **8.5 Verkehr**

Der Änderungsbereich ist im Bestand über den Vahlder Weg verkehrlich erschlossen. In einer Entfernung von ca. 70 m westlich des Plangebietes mündet der Vahlder Weg in Form eines leistungsfähigen Kreisverkehrsplatzes in die Harburger Straße / Bundesstraße 75. Eine Einbindung in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit gegeben. Es ist davon auszugehen, dass die vorgenannten Straßen die zusätzlichen Kundenverkehre aufnehmen können, welche durch die Verkaufsflächenerweiterung initiiert werden können.

Die Mindestanzahl der herzustellenden Stellplätze wird in der örtlichen Bauvorschrift unter Anwendung der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO mit einem herzustellenden Stellplatz pro 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt. Zusammen mit den Parkplätzen der im Umfeld vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen ergibt sich eine städtebaulich sinnvolle Versorgung mit Stellplätzen.

### **8.6 Immissionsschutz**

Die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen ist im bauplanungsrechtlichen Bestand (Kerngebiet) grundsätzlich gegeben. Entsprechend ist auf Ebene der Bauleitplanung davon auszugehen, dass die geplante Nutzung auch künftig verträglich ausgestaltet werden kann. Ein konkreter Nachweis hierzu ist auf Ebene der Bauleitplanung zu erbringen.

Im vorliegenden Planungsfall wurde dennoch frühzeitig ein Schallgutachten eingeholt, welches potenzielle Auswirkungen der neu konfigurierten räumlichen Aufteilung von Gebäuden

und Stellplätzen auf die umgebenden Nutzungen thematisiert. Das Gutachten kommt zu der Erkenntnis, dass unter den getroffenen Annahmen - welche im Bedarfsfall als Nebenbestimmungen in die Betriebsgenehmigung aufgenommen werden - die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung (Wohnnachbarschaft in Mischgebiets-Lagen) tagsüber sowie nachts eingehalten werden.

## 9. NACHRICHTLICHER HINWEIS

### Militärische Altlasten

Für das Plangebiet wurden die vorliegenden Luftbilder nicht vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Eine vollständige Luftbildauswertung wird empfohlen.

## 10. AUSSERKRAFTTRETEN VON FESTSETZUNGEN RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLÄNE

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 „Kerngebiet - Ost“, Scheeßel, soweit sie vom Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst werden, außer Kraft.

## 11. UMWELTBERICHT

### 11.1 Einleitung

#### 11.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Die vorliegende Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 46 „Kerngebiet-Ost“, 1. Änderung) behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Einheitsgemeinde Scheeßel im Landkreis Rotenburg (Wümme). Das Plangebiet befindet sich östlich, an das historische Zentrum angrenzend, in der Ortschaft Scheeßel der Einheitsgemeinde Scheeßel.

Der Vorhabenstandort befindet sich inmitten gewerblich genutzter Flächen (Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsvorsorge, Gastronomie etc.) und wird südlich durch die Vahlder Straße begrenzt. Nördlich des Plangebiets fließt der Bach Beeke, wobei die geringste Distanz des Fließgewässers zum Plangebiet etwa 30 m beträgt.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen bauliche Anpassungen im Bereich eines etablierten Einzelhandelsbetriebs, welche auch den Neubau der Markthalle umschließen, ermöglicht werden. Die angestrebte Modernisierung des Einkaufsmarkts geht nicht mit einer maßgeblichen Anhebung der Verkaufsfläche einher, vielmehr wird diese durch entsprechende Festsetzungen sogar ausgeschlossen.

Die Modernisierung des Einkaufsmarktes dient der langfristigen Sicherung der ortsansässigen Bevölkerung mit Lebensmitteln und der Versorgung mit Dingen des alltäglichen Bedarfs. Durch den Neubau werden zudem Arbeitsplätze erhalten und die Funktion der Ortschaft Scheeßel als Grundzentrum gestärkt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46, 1. Änderung, werden Teilbereiche von im Bebauungsplan Nr. 46 der Gemeinde Scheeßel „Kerngebiet-Ost“ (2001) als *Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* festgesetzten Flächen, überplant.

Im Norden entfällt auf einem 3 m breiten Streifen die Festsetzung einer *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* zu Gunsten der Überbaubarkeit des dort ebenfalls festgesetzten *Kerngebiets (MK)* mit Nebenanlagen. Eine im Osten des Plangebiets festgesetzte *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* wird zukünftig als *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen* festgesetzt. Diese Fläche ist etwas kleiner als die ursprünglich festgesetzte *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern*. Eine im Südosten des Bebauungsplans Nr. 46 (2001) festgesetzte *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* bleibt durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 nicht bestehen, jedoch wird stattdessen das Plangebiet durch die Festsetzung einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen* im Süden des Plangebiets zukünftig eingegrünt. Durch den Wegfall der südöstlich festgesetzten *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* wird die Durchgängigkeit zwischen den verschiedenen in der Umgebung des Vorhabenstandortes ansässigen Einkaufsmöglichkeiten erhöht.

Neben den Anpassungen der im Bebauungsplan Nr. 46 (2001) festgesetzten *Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* wird die Grundflächenzahl (GRZ) des Plangebiets von 0,6 auf 0,8 erhöht. Die bisher geltende GRZ durfte bis zu der sog. „Kapungsgrenze“, welche bei 0,8 liegt, überschritten werden. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 sehen eine maximale Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen um max. 0,1 auf bis zu 0,9 vor. Aufgrund der Festsetzung der *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* (447,5 m<sup>2</sup>) und der *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen* (121,8 m<sup>2</sup> + 68,6 m<sup>2</sup>), welche allesamt unversiegelt bleiben müssen, kann eine maximale Ausnutzung des durch die GRZ (0,8) und ihrer Überschreitung (0,1) festgesetzten Versiegelungsgrads (90 %) im Plangebiet (5.567,3 m<sup>2</sup>) nicht erreicht werden.

### 11.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen<sup>2</sup> dargelegt. In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

#### 11.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme)<sup>3</sup> stammt aus dem Jahr 2015. Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

Tab. 1: Aussagen des LRP Rotenburg (Wümme) zum Plangebiet

<b>Karte 1 (Süd): Arten und Biotope</b>	Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich von <i>Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung (WST I)</i> .  In der westlichen, südlichen und östlichen Umgebung des Plangebiets sind lediglich <i>Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung (WST I)</i> vorhanden. Nördlich des Plangebiets bestehen im Bereich des Baches Beeke <i>Biotoptypen mit sehr hoher Bedeutung (WS V)</i> .
<b>Karte 2 (Süd): Landschaftsbild</b>	Das Plangebiet und seine angrenzenden Bereiche befinden sich in einem <i>Siedlungsbereich &gt; 40 ha</i> und wurden daher hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild nicht bewertet.  Etwas westlich des Plangebiet verläuft eine Straße (B75), welche als <i>Autobahn/Bundesstraße &gt; 10.000 Kfz/24h</i> klassifiziert wurde und somit ein <i>Wesentlich überlagernde Beeinträchtigung / Gefährdung</i> darstellt.

<sup>2</sup> Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Naturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

<sup>3</sup> Landkreis Rotenburg (Wümme), 2016. Landschaftsrahmenplan Fortschreibung 2015. Rotenburg (Wümme).

<b>Karte 3 (Süd): Boden</b>	Für das Plangebiet und seine angrenzenden Bereiche bestehen keine Darstellungen / Bewertungen.
<b>Karte 4 (Süd): Wasser</b>	Für das Plangebiet und seine angrenzenden Bereiche bestehen keine Darstellungen / Bewertungen.
<b>Karte 5 (Süd): Zielkonzept</b>	Das Plangebiet und seine angrenzenden Bereiche sind <i>ohne Zuordnung</i> , da sie sich in <i>Siedlungsbereichen &gt; 40 ha</i> befinden.
<b>Karte 6 (Süd): Schutzgebiete</b>	Für das Plangebiet bestehen keine Darstellungen. Nördlich des Plangebiets befindet sich südlich des dort verlaufenden Bachs Beeke ein <i>Gesetzlich geschützter Biotop (GB) gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NNatSchG</i>

### 11.1.2.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Scheeßel wurde bisher (Stand Februar 2024) noch nicht erarbeitet.

### 11.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile usw.) sowie Objekte (geschützte Biotope, Landschaftsbestandteile etc.) befinden sich im Plangebiet nicht.

### 11.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde. Dieser befindet sich in einer bereits stark anthropogen geprägten Umgebung. Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

## 11.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 11.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB.

#### Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebietes bilden die Festsetzungen des am 27.12.2001 Inkraft getretenen Bebauungsplans Nr.46 der Gemeinde Scheeßel sowie eine im Februar 2024 ausgeführte Luftbildauswertung. Für die Bestimmung und Beschreibung der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) angewandt. Die Wahl der Datengrundlage „Biotoptypen“ basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung so genannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- *Menschen*
- *Fläche*
- *Pflanzen und Tiere*
- *Boden*

- *Wasser*
- *Klima / Luft*
- *Landschaftsbild*
- *Biologische Vielfalt*
- *Sonstige Sach- und Kulturgüter*
- *Schutzgebiete und -objekte*
- *Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.*

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Auswertung des Bebauungsplans Nr. 46 und der Luftbilder von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

#### Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe transparent zu gestalten, werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das so genannte Breuer-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 (Breuer, 2006) verwendet worden.

Für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter *Boden, Klima / Luft* sowie *Landschaftsbild* in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).<sup>4</sup>

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter *Menschen, Fläche, Wasser, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte* und *Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern* zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

**Tab. 2: Wertstufen nach Breuer (2006)**

<b>Wertstufe V/3:</b>	Schutzgüter von <b>besonderer Bedeutung</b> (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
<b>Wertstufe IV:</b>	Schutzgüter von <b>besonderer bis allgemeiner Bedeutung</b>
<b>Wertstufe III/2:</b>	Schutzgüter von <b>allgemeiner Bedeutung</b>
<b>Wertstufe II:</b>	Schutzgüter von <b>allgemeiner bis geringer Bedeutung</b>
<b>Wertstufe I/1:</b>	Schutzgüter von <b>geringer Bedeutung</b> (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert. Anschließend wird ihnen eine Wertstufe (WS) zugeordnet.

#### **a) Menschen**

Das Plangebiet besitzt eine Bedeutung hinsichtlich der Sicherung von Arbeitsplätzen und der bedarfsabhängigen Ausstattung des Grundzentrums Scheeßel mit Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel und Dinge des alltäglichen Bedarfs.

<sup>4</sup> Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer-Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen I-V; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe I nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe V bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Hinsichtlich der menschlichen Erholung und Gesundheit besitzt es aufgrund seiner Lage im innerörtlichen Bereich und des südlich angrenzenden Vahlder Wegs, keine besondere Bedeutung. Die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen unterliegen einer starken anthropogen bedingten Störungsintensität, jedoch lockern sie das Erscheinungsbild auf und tragen zu einem verbesserten Mikroklima bei, sodass sie einen positiven Effekt auf das Schutzgut *Mensch* besitzen.

Ortsprägende, markante Strukturen, die das Heimatgefühl der Anwohner prägen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ Dem Plangebiet kommt eine allgemeine Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut zu.

#### b) Fläche

Unter dem Schutzgut *Fläche* ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut *Boden* zu beurteilen ist.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 46 der Gemeinde Scheeßel ermöglicht eine Versiegelung der Flächen des Plangebiets bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zzgl. einer Überbauung durch Nebenanlagen bis zu der sogenannten „Kappungsgrenze“ von 0,8. Die Bodenoberfläche des Plangebiets ist somit bereits zu 80 % versiegelbar.

Durch die Nutzung des Plangebiets als Einkaufsmarkt, einschließlich Nebenanlagen und Stellplätzen, ist die Fläche des Plangebiets bereits stark versiegelt und weist nicht den Charakter einer Freifläche auf. Die versiegelten Flächen sind naturfern gestaltet. Unversiegelte Flächen unterliegen dem Nutzungsdruck des Einkaufsmarkts und sind vergleichsweise klein, sodass auch sie als naturfern angesehen werden.

⇒ Dem Plangebiet kommt eine geringe Bedeutung (WS 1) für das Schutzgut zu.

#### c) Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf der Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 der Gemeinde Scheeßel, welcher am 21.12.2001 Inkraft trat, sowie einer Luftbildauswertung des Plangebiets statt.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2021) und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere“. Daneben finden die Kriterien „Gefährdung“, „Seltenheit“ sowie „Naturnähe“ Eingang in die Bewertung.

##### **Strauch-Baumhecke (HFM)**

Im Norden des Plangebiets befindet sich eine *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzstreifen A)*, auf welcher entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 (2001) der Gemeinde Scheeßel Sträucher<sup>5</sup> und hochwüchsige Bäume<sup>6</sup> anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Unter der Berücksichtigung einer mehr als 20-jährigen Entwicklungszeit ist heute (Februar 2024) von dem Bestand des Biotoptyps *Strauch-Baumhecke (HFM)* auszugehen.

Der Biotoptyp eignet sich aufgrund der angrenzenden hohen Störungsintensität durch den Einkaufsbetrieb und die damit verbundenen Schall-, Licht- und Schadgasemissionen lediglich als Habitat für störungstolerante Tierarten des Siedlungsbereichs. Innerhalb des Biotoptyps besteht geringfügig die Möglichkeit des Aufwuchses sich spontan ansiedelnder Pflanzen des Naturraums.

<sup>5</sup> 2x verpflanzte Sträucher oder Heister im Abstand von max. 1,50 m

<sup>6</sup> hochstämmige, standortheimische Bäume im Abstand von 5 m

Der Biotoptyp stellt des Weiteren einen Rückzugsraum für die potentiell vorhandenen störungstoleranten Arten des Siedlungsbereichs dar.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp eine allgemeine Bedeutung (WS III) zu.

### **Strauchhecke (HFS)**

Im Osten des Plangebiets setzt der Bebauungsplan Nr. 46 (2001) der Gemeinde Scheeßel eine *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzstreifen B)*, welche linear von nördliche in südliche Richtung verläuft, fest. Eine weitere festgesetzte *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzstreifen B)* befindet sich im äußersten Südosten des Plangebiets.

Auf den *Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzstreifen B)* sollten entsprechend des Bebauungsplans Nr. 46 (2001) der Gemeinde Scheeßel niedrige Hecken aus standortgerechten Laubsträuchern gepflanzt<sup>7</sup> und vorhandene Bäume erhalten werden.

Auf der *Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzstreifen B)* im Südosten des *Plangebiets*, sollten entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 (2001) der Gemeinde Scheeßel 3 Bäume gepflanzt werden.

Unter der *Berücksichtigung* einer mehr als 20-jährigen Entwicklungszeit ist heute (2024) von dem Bestand des Biotoptyps *Strauchhecke (HFS)* auszugehen.

Der Biotoptyp eignet sich aufgrund der angrenzenden hohen Störungsintensität durch den Einkaufsbetrieb *und* den damit verbundenen Schall-, Licht- und Schadgasemissionen lediglich als Habitat für störungstolerante Tierarten. Innerhalb des Biotoptyps besteht aufgrund der hohen Pflegeintensität und der sehr schmalen Ausprägung kaum die Möglichkeit des Aufwuchses sich spontan ansiedelnder Pflanzen des Naturraums.

Der Biotoptyp *stellt* des Weiteren aufgrund seiner zentralen Lage zwischen Gebäuden, Stellplätzen und seiner Nähe zum Vahlder Weg, kaum einen Rückzugsraum für störungstoleranter Arten des Siedlungsbereichs dar.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp eine allgemeine Bedeutung (WS III) zu.

### **Verkehrsfläche (OV)**

Der *Bebauungsplan* Nr. 46 (2001) setzt ein Baufenster fest. Außerhalb der festgesetzten *Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* ist die Errichtung von Nebenanlagen zulässig, wobei die Kappungsgrenze der Versiegelung der Bodenoberfläche (max. 80 % Versiegelung für das gesamte Plangebiet) beachtet werden muss. Aufgrund der Nutzung des Plangebiets als Einzelhandelsstandort wurden die Flächen außerhalb des Baufensters und außerhalb der *Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* mit Verkehrsflächen und als Parkplatz bebaut. Aufgrund ihrer Ähnlichkeit werden die dadurch entstandenen Biotoptypen *Straße (OVS)* und *Parkplatz (OVP)* unter der Hauptgruppe *Verkehrsfläche (OV)* zusammengefasst.

Der Biotoptyp *Verkehrsfläche (OV)* eignet sich nicht als Habitat für wildlebende Tier und Pflanzenarten.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp eine geringe Bedeutung (WS I) zu.

---

<sup>7</sup> Pflanzabstand max. 0,50 m

### Neuzeitliche Innenstadt (OIN)

Die Gebäude des Einkaufsmarktes stellen durch wildlebende Tiere ein kaum nutzbares Habitat dar. Lediglich stark an menschliche Siedlungsbereiche angepasste Tierarten können sich in dieser Umgebung temporär etablieren.

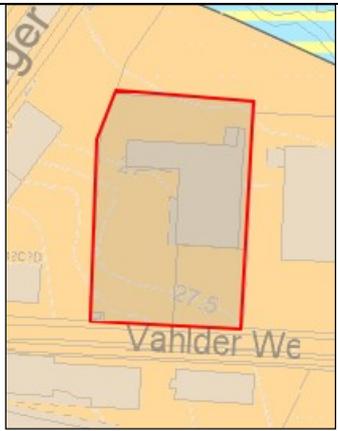
Beeinträchtigungen bestehen durch den hohen Versiegelungsgrad sowie den Einkaufs- und Lieferbetrieb.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp eine geringe Bedeutung (WS I) zu.

### d) Boden

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024) entnehmen:

**Tab. 3: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden**

<b>Bodentyp:</b>	Mittlere Braunerde	
<b>Bodenlandschaft</b>	Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen	
<b>Bodengroßlandschaft</b>	Geestplatten und Endmoränen	
<b>Bodenregion</b>	Geest	

**Abb. 1: Bodentyp des Plangebiets**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung zählt zu der naturräumlichen Region der Stader Geest und hier wiederum zu der naturräumlichen Einheit der Rotenburger Geestinseln (Landkreis Rotenburg (Wümme), 2016). Das Bodenrelief ist flachwellig bis eben, auf den grundwasserfernen ebenen bis hügeligen Bereichen der Geest befinden sich Braunerden, die sich [...] vereinzelt auf fluviatilen Sand- und Flugsanddecken gebildet haben (ebd.).

Braunerden weisen vergleichsweise gute bodenphysikalische Eigenschaften auf. So sind sie in der Lage Wasser und Nährstoffe zu puffern. Dadurch ist das Risiko von Überschwemmungen, starken Austrocknungen oder Nährstoffausschwemmungen der Böden im Vergleich zu anderen in der naturräumlichen Region der Stader Geest weit verbreiteten Bodentypen (wie z. B. Pseudogleye oder Podsole) deutlich verringert.

Der Grundwasserstand liegt innerhalb des Plangebiets unterhalb von 20 dm (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024), somit wird das Plangebiet als grundwasserfern eingestuft. Die Sickerwasserrate betrug im langjährigen Mittel (1991-2020) 250-300 mm/a (ebd.), wodurch für die unversiegelten Bereiche von einer Grundwasserneubildung auszugehen ist.

Die Böden des Plangebiets wurden durch großflächige Versiegelungen, welche mit Abgrabungen und Aufschüttungen einhergingen, bereits irreversibel beeinträchtigt. Durch die Veränderung des Hydroregimes und umgelenkte Stoffflüsse, unterlagen auch die derzeit unversiegelten Bodenbereiche bereits tiefgreifenden Änderungen ihrer natürlichen Ausprägung.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der festgesetzten Bepflanzung unversiegelter Standorte sowie des vorhandenen Bodentyps einer mittleren Braunerde, besteht kein erhöh-

tes Risiko für windbedingte Bodenerosion. Das Plangebiet befindet sich zudem außerhalb von Überschwemmungs- und Risikogebieten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2024), wodurch die übermäßige Erosion der Bodens durch Oberflächenwasser ausgeschlossen werden kann.

Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden ist aufgrund ihrer starken anthropogenen Überprägung mit einem Einzelhandelsstandort, einschließlich den dazugehörigen Gebäuden und Nebenanlagen, nicht vorhanden.

⇒ Dem Plangebiet kommt in seinen unversiegelten Bereichen eine allgemeine Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut zu.

⇒ Plangebiet kommt in seinen bereits versiegelten Bereichen eine geringe Bedeutung (WS 1) für das Schutzgut zu.

#### e) Wasser

Das Schutzgut *Wasser* ist zu differenzieren in Grund- und Oberflächenwasser. Da sich im Geltungsbereich der Bauleitplanung keine Oberflächengewässer befinden, beschränkt sich die folgende Beschreibung auf das Grundwasser.

Hinsichtlich der Bedeutung eines Gebietes für das Grundwasser ist der Boden mit seinen Eigenschaften, seiner Nutzung sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebietes zur Bildung und/ oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend.

Wie bereits im Schutzgut *Boden* (s.o) erläutert, ist das Plangebiet als grundwasserfern zu klassifizieren und trägt in seinen unversiegelten Bereichen aufgrund einer Sickerwasserrate von 250-300 mm/a (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024) zur Neubildung von Grundwasser bei. Die in den unversiegelten Bereichen vorhandene Braunerde besitzt eine gute Fähigkeit Wasser und Nährstoffe aufzunehmen und zu puffern.

Durch die bestehenden Versiegelungen ist die Sickerfähigkeit der Böden in der bereits überbauten Bodenoberfläche stark eingeschränkt, während sie in den unversiegelten Bereichen des Plangebiets noch vorhanden ist.

Niederschlagswasser wird innerhalb der unversiegelten Bereiche des Plangebiets versickert und aus den versiegelten Bereichen geordnet abgeleitet.

⇒ Dem Plangebiet kommt eine allgemeine Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut zu.

#### f) Klima / Luft

Das Plangebiet kann klimatisch der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zugeordnet werden, die durch mittelfeuchtes Klima gekennzeichnet ist. Die Jahrestemperaturschwankungen und die durchschnittliche Lufttemperatur von 9,3°C (Norddeutsches Klimabüro, 2024) weisen vergleichsweise kleine Amplituden auf. Charakteristisch ist zudem ein mittlerer Wasserüberschuss in der klimatischen Wasserbilanz bei einem geringen Defizit im Sommerhalbjahr. Im Vergleich zu ausgesprochen binnenländlichen Regionen weist das Norddeutsche Flachland, als im weiteren Sinne küstennahe Region, einen erhöhten Luftaustausch auf. In diesen Gebieten ist hinsichtlich der Qualität der örtlichen Luft von einer weitestgehenden Schadstofffreiheit auszugehen.

Für das Plangebiet bestehen jedoch Kfz-bedingte Beeinträchtigungen der Luftreinheit durch den im Süden angrenzenden Vahlder Weg und die etwas weiter westlich des Plangebiets verlaufende Harburger Straße (B75). Die Nutzung der Straßen geht mit der Freisetzung von Schadgasen, Schall- und Lichtemissionen einher. Innerhalb des Plangebiets befinden sich Stellplätze, durch deren Nutzung ebenfalls Beeinträchtigungen durch Schadgase, Schall- und Lichtemissionen entstehen. Der Einkaufsbetrieb verursacht vorrangig Schall- und Lichtemissionen.

Durch die Überbauung des Plangebiets werden bodennahe Luftströme umgelenkt. Zudem setzen die Gebäude Wärme frei. Versiegelte Flächen heizen sich schneller als natürliche

Böden auf und kühlen stärker ab, sodass das Mikroklima ebenfalls als bereits beeinträchtigt angesehen wird.

Bisher unversiegelte Bereiche mindern den Effekt der großflächigen Versiegelung und schaffen zumindest punktuell ein für Pflanzen und Tiere günstigeres Kleinklima.

⇒ Dem Plangebiet kommt eine allgemeine Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut zu.

#### g) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000) zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- Historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen.

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium Historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden.

#### Kriterium Natürlichkeit

Natürliche Lebensgemeinschaften sind im Plangebiet, bis auf das Vorhandensein einzelner Kulturfolger, nicht dauerhaft vorhanden. Eine natürliche Dynamik ist dementsprechend, mit Ausnahme einer im Norden des Plangebiets festgesetzten *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern*, nicht erlebbar.

Im Plangebiet sind zwei weitere *Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt, welche jedoch zu kleinflächig sind damit sich in ihnen in einer stark anthropogen geprägten Umgebung natürliche Lebensgemeinschaften entwickeln könnten.

Eine natürliche Dynamik, der freie Wuchs und die Spontanität der Vegetation sowie natürliche Lebenszyklen sind auf der nördlichen der im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 46

(2001) bereits festgesetzten *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* zumindest geringfügig erlebbar, wohingegen die weiteren bereits festgesetzten *Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* zu klein sind und einer so starken anthropogenen Prägung unterliegen, dass sie keine Eigenschaften eines natürlichen Standorts aufweisen.

Wildlebende Tiere sind mit ihren Lebensäußerungen, mit Ausnahmen einzelner Kulturfolger, nicht wahrnehmbar.

#### Kriterium Vielfalt

Die natürliche Vielfalt des Standorts wurde in der Vergangenheit bereits nivelliert und ist allenfalls fragmentarisch im Norden des Plangebiets auf einer *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* erkennbar.

Ein vielfältiger Wechsel jahreszeitlicher Aspekte ist, abgesehen von dem Laubfall der Gehölze auf den *Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern*, nicht vorhanden.

Es besteht keine erwähnenswerte Vielfalt naturraum- und standorttypischer Arten. Das Artenspektrum wird durch einzelne Kulturfolger und durch angepflanzte Vegetation bestimmt.

#### Kriterium Historische Kontinuität

Die im Plangebiet bestehenden Gebäude, Nebenanlagen und unversiegelte Bereiche besitzen keine historische Kontinuität. In der Preussischen Landesaufnahme aus dem Jahr 1899 wird der Bereich des Plangebiets als unbebauter Bereich mit einzelnen Laubbäumen dargestellt. Diese Ausprägung wurde bereits durch den Bau des Einkaufsmarktes überformt.

Die Landschaftsbildeinheit wirkt trotz deren Bebauung harmonisch, da sie einen Teil des besiedelten Bereichs darstellt und das Hauptgebäude kein überdimensioniertes Gebäude ist, wodurch es sich gut in die umliegenden Siedlungsstrukturen integriert. Die Gebäude des Plangebiets stellen jüngere Bauten dar, welche nicht als Bestandteil der großräumigen Kulturlandschaft zu werten sind.

Im Plangebiet sind des Weiteren keine herausragenden historischen Kulturlandschaftselemente vorhanden bzw. bekannt.

#### Kriterium Freiheit von Beeinträchtigungen

Abgesehen von der großflächigen Versiegelung und den bestehenden Gebäuden sowie den nutzungsbedingten Beeinträchtigungen, welche durch den Einkaufsbetrieb und den Kfz-Verkehr verursacht werden, sind keine weiteren störenden Elemente wie Strommasten, Windräder, Gerüche oder sonstige Objekte im Plangebiet vorhanden.

⇒ Zusammenfassend kommt dem Schutzgut Landschaftsbild eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

### **h) Biologische Vielfalt**

Kennzeichnend für das geplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen. Die biologische Vielfalt beschränkt sich auf einzelne störungstolerante Kulturfolger.

Bei den im Plangebiet vorkommenden Biootypen handelt es sich nicht um Sonderbiotope, die das Vorkommen allgemein seltener und/ oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, daher wird ihnen im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt keine besondere Bedeutung zugemessen.

⇒ Dem Plangebiet kommt eine geringe Bedeutung (WS 1) für das Schutzgut zu.

### **i) Sonstige Sach- und Kulturgüter**

Sonstige Sach- und Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung daher ohne Belang.

**j) Schutzgebiete- und -objekte**

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung daher ohne Belang.

**k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bedeutende Wechselwirkungen der Schutzgütern untereinander, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung daher ohne Belang.

**11.2.2 Zusammenfassende Darstellung**

Tab. 4 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
<b>Menschen</b>	Plangebiet	2
<b>Fläche</b>	Plangebiet	1
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Strauch-Baumhecke (HFM)	III
	Strauchhecke (HFS)	III
	Verkehrsfläche (OV)	I
	Neuzeitliche Innenstadt (OIN)	I
<b>Boden</b>	Unversiegelte Fläche	2
	Bereits versiegelte Fläche	1
<b>Wasser</b>	Plangebiet	2
<b>Klima / Luft</b>	Plangebiet	2
<b>Landschaftsbild</b>	Plangebiet	2
<b>Biologische Vielfalt</b>	Plangebiet	1
<b>Sonstige Sach- und Kulturgüter</b>	Plangebiet	ohne Belang
<b>Schutzgebiete und -objekte</b>	Plangebiet	ohne Belang
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Plangebiet	ohne Belang

\*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.

Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg. Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung

Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.

**11.2.3 Besonderer Artenschutz**

Das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13-14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Plangebiets bestehen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von geschützten oder in ihrem Bestand gefährdeten Pflanzenarten.

Die aktuell vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet eignen sich nur bedingt als dauerhafte Lebensstätte für wildlebende Tierarten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung beschränkt sich auf die unversiegelten Flächen des Plangebiets, da in den versiegelten Bereichen in Verbindung mit der derzeitigen Nutzung als Einkaufsmarkt – einschließlich Nebenanlagen und Stellplätze – das Vorkommen geschützter Arten ausgeschlossen werden kann.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 46 (2001) der Gemeinde Scheeßel, setzt im Bereich des Änderungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 drei *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* fest.

Die nördliche *Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* befindet sich auf einer Fläche von etwa 620 m<sup>2</sup>. Durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 (2001) entwickelte sich dort der Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)*. Der Biotoptyp bietet gehölbewohnenden Arten ein geeignetes Habitat. Aufgrund der angrenzenden Nutzung durch den Einkaufsmarkt, welcher mit den Kfz-bedingten Emissionen der Einkaufs- und Lieferverkehre einhergeht, können sich ausschließlich störungstolerante Arten des Siedlungsbereichs dauerhaft in dem Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* etablieren.

Zwei im Bebauungsplan Nr. 46 (2001) der Gemeinde Scheeßel festgesetzte *Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern*, von denen sich eine entlang der östlichen Plangebietsgrenze und eine im äußersten Südosten des Plangebiets befindet, eignen sich aufgrund ihrer geringen Größe kaum als Habitat für wildlebende Tierarten.

Die relevanten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten (in Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie in Anhang A der EG-Artenschutzverordnung aufgeführte Arten) und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zerstörungsverbot).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG nicht zu einer Vollzugsunfähigkeit der Planung führen. Dies ist lediglich dann der Fall, wenn Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG gegeben sind und die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nicht vorliegen.

Aufgrund der starken anthropogenen Prägung der im Umweltbericht betrachteten Bereiche, sowie der angrenzenden Siedlungsstrukturen, ist lediglich von dem Auftreten störungstoleranter Arten des Siedlungsbereichs auszugehen.

Die im Bereich der nördlichen, im Bebauungsplan Nr. 46 (2001) der Gemeinde Scheeßel festgesetzten *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern*, stockenden Gehölze, bieten für Avifauna einen potentiellen Lebensraum.

Die Gehölze eignen sich aufgrund der Schall-, Licht- und Schadstoffemissionen des südlich davon befindlichen Marktgebäudes sowie des Parkplatzes und der Laderampe für Lieferverkehr nicht für störungssensitive Vogel- und Fledermausarten, jedoch ist das Auftreten allgemeiner im Siedlungsbereich häufig vorhandener, störungstoleranter Arten nicht ausschließbar. Die *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* bleibt durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 erhalten, wird jedoch in ihrer Breite von 11 m auf 8 m verringert. Die Störungsintensität bleibt durch die angestrebte Modernisierung des Einkaufsmarkts nahezu gleich. Störungstolerante Arten des Siedlungsbereichs finden auch weiterhin ein für sie potentiell geeignetes Habitat auf der verkleinerten, nun als *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* festgesetzten Fläche vor. Eine relevante Abnahme der Populationsgröße ist, aufgrund des Vorhandenseins von Ersatzhabitaten in ausreichender Größe nördlich und östlich des Plangebiets, nicht wahrscheinlich.

Sollten im Zuge der Entwicklung der *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* zu einer *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* und einem *Kerngebiet (MK)* die Entnahme von Gehölzen erforderlich werden, so sind alle artenschutzrechtlichen Belange zu beachten. Gehölze dürfen daher nur außerhalb der avifaunistisch bedeutsamen Zeit, welche am 01. März beginnt und am 30. September eines jeden Jahres endet, der Natur entnommen werden. Sollte dies nicht möglich sein, so sind sie unmittelbar vor deren Rodung durch eine fachkundige Person auf einen Bestand hin zu überprüfen. Sollte dabei ein Vogelbestand erfasst werden, so ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde vor den Rodungsarbeiten abzustimmen.

Die *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* eignet sich zukünftig als Habitat für an den Siedlungsbereich angepasste Vogelarten.

Im südöstlichen Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 werden im Bebauungsplan Nr. 46 (2001) auf einer *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* drei Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Diese dürfen nur außerhalb der avifaunistisch bedeutsamen Saison, welche am 01. März beginnt und am 30. September eines jeden Jahres endet, entfernt werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind sie unmittelbar vor der Rodung durch eine fachkundige Person auf Vogelbestand zu überprüfen. Sollte dabei ein Vogelbestand erfasst werden, so ist auch hier das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Auftreten von Fledermäusen ist aufgrund der starken anthropogenen Nutzung des Plangebiets auch in den Bereichen der *Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* als unwahrscheinlich einzustufen. Aufgrund des vergleichsweise geringen Alters der Gehölze konnten sich noch keine für Fledermäuse in besonderer Weise attraktive Asthöhlungen ausbilden. Nördlich der im Norden des Plangebiets vorhandenen *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* befindet sich eine Grünlandfläche, an welche sich der Bach Beeke anschließt. Die Vernetzung dieser unterschiedlichen Biotoptypen stellt ein für Fledermäuse potentiell nutzbares Habitat dar, welches jedoch durch die angrenzenden Nutzungen starken anthropogenen Störungen unterliegen. Sollte durch die Verringerung der Breite der *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* einzelne Lebensräume von Fledermäusen beeinträchtigt werden, so finden sie in den Gehölzstrukturen nordwestlich und östlich der *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* weiterhin geeignete Habitatstrukturen, sodass eine Abnahme der Populationsgröße potentiell vorhandener Fledermauspopulationen ausgeschlossen werden kann.

Das Vorkommen nach Anlage 1 BArtSchV geschützter Arten der Artengruppen Amphibien, Insekten und Reptilien ist im Plangebiet unwahrscheinlich. Reptilien und Amphibien reagieren empfindlich auf Schall, Erschütterungen und Beeinträchtigungen der Luft und Wasserqualität. Zudem sind sie auf das Vorhandensein von Oberflächengewässern angewiesen. Aufgrund seiner intensiven anthropogenen Nutzung stellt das Plangebiet kein attraktives Habitat für Reptilien und Amphibien dar. Insekten unterliegen ebenfalls den benannten Störungen durch den Bestand des Einkaufsmarkt, wobei diese sehr sensitiv auf Schadstoffeinträge reagieren. Das Plangebiet stellt keinen attraktiven Lebensraum für Insekten dar.

Das Auftreten von besonders geschützte Pflanzenarten bzw. Pflanzenarten der Roten Liste Niedersachsen (Garve, 2004) ist aufgrund des starken anthropogenen Störungsdrucks als äußerst unwahrscheinlich zu beschreiben.

Insgesamt kommt dem Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 keine Bedeutung hinsichtlich des besonderen Artenschutzes zu.

#### **11.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine Nichtdurchführung der Planung hätte einen Fortbestand der bisherigen Nutzung als Einkaufsmarkt zur Folge. Aufgrund einer nicht erfolgenden Modernisierung des Marktgebäu-

des würden Potentiale zur Energieeinsparung nicht ausgeschöpft. Eine Eingrünung des Einzelhandelsstandort im Bereich des Vahlder Wegs fände nicht statt.

Die Attraktivität der unversiegelten Flächen als Habitat für wildlebende Tierarten bliebe, ebenso wie bei einer Durchführung der Planung, unverändert niedrig. Langfristig wäre jedoch das Schutzgut *Mensch* durch ausbleibende Modernisierungsmaßnahmen insofern betroffen, als dass der Einzelhandelsstandort an Attraktivität für Kunden, aber auch für Angestellte, verlieren würde.

Eine Nichtdurchführung der Planung würde zur Beibehaltung des Status-Quo, nicht jedoch zu einer Verbesserung der Situation von Natur und Umwelt innerhalb des Plangebiets führen.

## **11.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung**

### **11.2.5.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen**

#### **Baubedingte Beeinträchtigungen**

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optischen Reizen durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, welche sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, sodass sie sich nicht im gesamten Plangebiet gleichermaßen stark auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher in Folge der baubedingten Immissionen nicht zu erwarten.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen, Wasser) in unterschiedlichem Ausmaß geben. Das gleiche gilt bei weiteren Baumaßnahmen, die Einfluss auf den Boden haben. Beispiele hierfür sind temporäre Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen sowie Grundwasserhaltung.

#### **Anlagenbedingte Beeinträchtigungen**

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich in Folge der Modernisierung des Einkaufsmarktes einstellen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für das Marktgebäude und Stellplätze zu nennen. Zudem kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades der Bodenstandorte mit der damit verbundenen Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Teilbereichen der Biotoptypen *Strauch-Baumhecke (HFM)* und *Strauchhecke (HFS)* zu erwarten.

#### **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Aufgrund des Marktneubaus wird das Verkehrsaufkommen nicht in erheblicher Weise steigen, sondern auf bisherigem Niveau verharren. Es ist weiterhin mit einem hohen Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten und den damit verbundenen erhöhten Schallimmissionen zu rechnen. Weiterhin muss von weiteren Schallimmission durch die Besucher des Einkaufsmarktes sowie der Lieferverkehre ausgegangen werden. Hinzu kommen die Schadstoffimmissionen, welche von Kraftfahrzeugen ausgestoßen werden. Diese werden jedoch aufgrund der relativ windexponierten Lage keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge haben. Der Abtransport und Entsorgung von Abfall werden von qualifizierten Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

### **11.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen**

#### **a) Menschen**

Durch den Neubau des Einkaufsmarktes bleibt die Bedeutung des Plangebiets als Arbeitsstandort erhalten. Das Grundzentrum Scheeßel wird durch die Modernisierung und den langfristigen Verbleib des Einkaufsmarktes in Zentrumsnähe gestärkt. Der lokalen Bevölkerung

wird weiterhin die Möglichkeit geboten Lebensmittel und Dinge des alltäglichen Bedarfs fußläufig aus dem Ortszentrum heraus oder durch die Anfahrt mit dem Kfz zu erwerben.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 tritt keine signifikante Verbesserung der Situation für die menschliche Gesundheit und Erholung vor Ort ein, jedoch wird das Plangebiet zukünftig zusätzlich, aus südlicher Richtung gesehen, eingegrünt sein. Durch die Beibehaltung eines großen Teils der bestehenden Grünstrukturen, bleibt das lockere Erscheinungsbild und der positive Effekt auf das Mikroklima, erhalten, wodurch sich das Wohlbefinden der Menschen durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht verschlechtert.

Ortsprägende, markante Strukturen, die das Heimatgefühl der Anwohner prägen, werden durch die vorliegende Planung nicht entstehen.

⇒ Dem Plangebiet kommt weiterhin eine allgemeine Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut zu.

#### b) Fläche

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 der Gemeinde Scheeßel werden zusätzliche Versiegelungen der Bodenoberfläche ermöglicht. Dadurch wird das Schutzgut *Fläche* aufgrund der Kleinteiligkeit der zusätzlich versiegelbaren Bodenoberflächen jedoch nicht weiter beeinträchtigt. Die Fläche weist auch weiterhin keinen Charakter einer Freifläche auf, sondern stellt eine anthropogen genutzte Fläche ohne besondere oder allgemein bedeutsame Eigenschaften dar.

Die versiegelten Flächen werden auch zukünftig naturfern gestaltet sein. Die unversiegelt bleibenden Fläche besitzen nach Umsetzung des Planvorhabens hinsichtlich des Schutzguts *Fläche* aufgrund ihrer Kleinteiligkeit keine Bedeutung.

⇒ Dem Plangebiet kommt weiterhin eine geringe Bedeutung (WS 1) für das Schutzgut zu.

#### c) Pflanzen und Tiere

##### **Strauch-Baumhecke (HFM)**

Die im Norden des Plangebiets befindliche *Strauch-Baumhecke (HFM)* wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 auf einen 3 m breiten Streifen mit einem *Kerngebiet (MK)* ohne weitere Festsetzungen überplant. In dem davon betroffenen Bereich findet eine Abnahme der Wertigkeit für Natur und Umwelt statt, da sich das zukünftige Mischgebiet nicht mehr als Lebensraum für wildlebende Tierarten und sich spontan ansiedelnde Vegetation des Naturraums eignet.

Für die verbleibenden Bereiche des Biotoptyps setzt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 eine *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* fest, wodurch sich der Biotoptyp dort weiterhin wie bisher entwickeln kann.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp im Bereich der zukünftigen *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* weiterhin eine allgemeine Bedeutung (WS III) zu.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp im Bereich des zukünftigen *Kerngebiets (MK)* ohne weitere Festsetzungen nur noch eine geringe Bedeutung (WS I) zu.

##### **Strauchhecke (HFS)**

Die entlang der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzte *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzstreifen B)* bleibt durch die Festsetzung einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 der Gemeinde Scheeßel bestehen und wird sogar geringfügig (um etwa 6 m<sup>2</sup>) vergrößert. Negative Auswirkungen auf den Bestand des Bio-

toptyps ergeben sich hierdurch nicht, da auch die Nutzungsart und -intensität der umliegenden Bereiche als Einkaufsmarkt und Parkplatz sich kaum ändern werden.

Im Südosten des Plangebiets setzt der Bebauungsplan Nr. 46 (2001) der Gemeinde Scheeßel eine weitere *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzstreifen B)* fest, welche durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 mit einem *Kerngebiet (MK)* ohne weitere Festsetzung überplant wird. In dem betreffenden Bereich findet eine Abnahme der biologischen Wertigkeit statt, da anstelle des Gehölzbewuchs zukünftig Versiegelungen der Bodenoberfläche statthaft sind. Der überplante Bereich der *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern* befindet sich außerhalb des Bau Fensters, sodass lediglich Nebenanlagen und Parkplätze, nicht jedoch Hauptanlagen, errichtet werden können. Der überplante Bereich bietet zukünftig wildlebenden Tieren kein geeignetes Habitat und stellt keinen Raum zur Ansiedelung naturraumtypischer Pflanzenarten bereit. Er wird voraussichtlich dem Biotoptyp *Verkehrsflächen (OV)* zugehörig sein.

- ⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp in den mit *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* überplanten Bereichen weiterhin eine allgemeine Bedeutung (WS III) zu.
- ⇒ In den zukünftig lediglich durch ein *Kerngebiet (MK)*, nicht jedoch mit einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* überplanten Bereich der *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzstreifen B)*, kommt dem Biotoptyp *Strauchhecke (HFS)* zukünftig nur noch eine geringe Bedeutung (WS I) zu.

#### **Verkehrsfläche (OV)**

Die Verkehrsflächen bleiben größtenteils erhalten bzw. werden erneuert, sodass sich in diesen Bereichen keine Auswirkungen ergeben und sie immer noch ein für Tiere und Pflanzen ungeeignetes Habitat darstellen.

Im Osten des Plangebiets befindet sich eine *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern*, die durch eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 überplant wird. Diese Fläche wird dabei geringfügig erweitert.

Im Südosten des Plangebiets entfällt eine *Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern*, auf welcher der Biotoptyp *Strauchhecke (HFS)* vorhanden ist, zugunsten des Biotoptyps *Verkehrsfläche (OV)*.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird zur Eingrünung durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt, auf welcher sich der Biotoptyp *Strauchhecke (HFS)* entwickeln wird. Dadurch wird der Biotoptyp *Verkehrsfläche (OV)* überplant. *Strauchhecken (HFS)* bieten wildlebenden Tierarten ein potentiell Habitat. Sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums können sich aufgrund der erfolgenden Pflegemaßnahmen, der schmalen Ausprägung der Hecke sowie des starken anthropogenen Störungsdrucks voraussichtlich nicht langfristig etablieren.

- ⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp in seinen nicht von einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* überplanten Bereichen weiterhin eine geringe Bedeutung (WS I) zu.
- ⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp in seinen von einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* überplanten Bereichen zukünftig eine allgemeine Bedeutung (WS III) zu.

#### **Neuzeitliche Innenstadt (OIN)**

Das Hauptgebäude und die Nebengebäude des Einkaufsmarkts stellen auch zukünftig aufgrund des starken anthropogenen Störungsdrucks keinen für wildlebende Tierarten nutzba-

ren Lebensraum dar und bieten keinen Platz zur spontanen Ansiedlung naturraumtypischer Pflanzenarten.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere kommt dem Biotoptyp weiterhin eine geringe Bedeutung (WS I) zu.

#### d) Boden

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 46 wird eine zusätzliche Versiegelung der Bodenoberfläche ermöglicht, jedoch kann aufgrund der Festsetzung von *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* und einer *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern*, welche unversiegelt bleiben, die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 zzgl. einer Überschreitung der GRZ um 0,1 durch Nebenanlagen, nicht vollständig ausgenutzt werden.

Abzüglich der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* und einer *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* können zukünftig **4.888 m<sup>2</sup>** (=5.567 m<sup>2</sup>-448 m<sup>2</sup>-122 m<sup>2</sup>-69 m<sup>2</sup>) des Plangebiets versiegelt werden (entspr. 88 % des Plangebiets).

Der geltende Bebauungsplan Nr. 46 (2001) der Gemeinde Scheeßel ermöglichte bisher eine Versiegelung der Bodenoberfläche bis zu der sogenannten „Kappungsgrenze“ von 0,8. Dementsprechend durften bisher **4.454 m<sup>2</sup>** (=5.567 m<sup>2</sup> x 0,8) versiegelt werden. Die im Bebauungsplan Nr. 46 (2001) festgesetzten, nicht versiegelbaren Flächen (*Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern*) im Bereich des Plangebiets der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46, nehmen eine Fläche von ca. 4.742 m<sup>2</sup> (=5.567 m<sup>2</sup>-620 m<sup>2</sup>-116 m<sup>2</sup>-89 m<sup>2</sup>) ein, wodurch 288 m<sup>2</sup> (=4.742 m<sup>2</sup>-4.454 m<sup>2</sup>) der Fläche des *Kerngebiets (MK)* unversiegelt sein müssten.

Die Differenz der versiegelbaren Fläche des Bebauungsplans Nr. 46 der Gemeinde Scheeßel mit der versiegelbaren Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 beträgt **434 m<sup>2</sup>** (=4.454 m<sup>2</sup>-4.888 m<sup>2</sup>).

Die zukünftig zusätzlich versiegelbare Bodenoberfläche eignet sich nicht als Habitat für Tiere oder Pflanzen. Hier kommt es zu einer irreversiblen Schädigung des natürlichen Bodenaufbaus. Zudem kann sich der Boden in den zukünftig versiegelten Bereichen nicht mehr naturnah entwickeln.

⇒ Den unversiegelt bleibenden Bereichen kommt zukünftig eine allgemeine Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut zu.

⇒ Den zukünftig versiegelten Bereichen kommt eine geringe Bedeutung (WS 1) für das Schutzgut zu.

#### e) Wasser

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird eine zusätzliche Versiegelung der Bodenoberfläche um 434 m<sup>2</sup> ermöglicht (vgl. Schutzgut *Boden*). Im Verhältnis zur Grundwasserneubildung ist dies eine vernachlässigbar kleine Fläche. In Anbetracht der in Bezug auf das Schutzgut Wasser geringen Flächenausdehnung der für eine Überbauung zugelassenen Böden, wird diese Beeinträchtigung als nicht erheblich angesehen.

Oberflächenwasser wird auch weiterhin geordnet abgeleitet, sodass sich keine bedeutsame Änderungen hinsichtlich des Schutzguts *Wasser* ergeben.

⇒ Dem Plangebiet kommt eine allgemeine Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut zu.

## f) Klima / Luft

Durch die zusätzlich ermöglichte Überbauung des Plangebiets und der Verlegung/ Verkleinerung nicht überbaubarer Flächen (*Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* und *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern*) kommt es aufgrund der Kleinteiligkeit der Änderungen nicht zu einer Änderung der bestehenden Vorbelastungen der Luftreinheit, der Schallsituation oder der Lichtemissionen.

Durch den Neubau des Marktgebäudes werden möglicherweise bodennahe Luftströme in anderer Weise als bisher umgelenkt, jedoch sind negative Auswirkungen dadurch äußerst unwahrscheinlich.

In Anbetracht der geringen Ausdehnung der zusätzlich zulässigen Bebauung ist somit nicht davon auszugehen, dass sich erhebliche Änderungen der klimatischen Situation ergeben werden.

⇒ Dem Plangebiet kommt auch zukünftig eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

## g) Landschaftsbild

### Kriterium Natürlichkeit

Natürliche Lebensgemeinschaften werden im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46, bis auf das Vorhandensein einzelner Kulturfolger auch zukünftig nicht dauerhaft vorhanden sein. Eine natürliche Dynamik und die Entwicklung natürlicher Lebensgemeinschaften wird lediglich in der im Norden des Plangebiets festgesetzten *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* auf welcher sich der Biototyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* entwickelt wird, erlebbar sein.

Eine natürliche Dynamik, der freie Wuchs und die Spontanität der Vegetation sowie natürliche Lebenszyklen, sind auf der nördlichen der im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 festgesetzten *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* geringfügig erlebbar. Alle weiteren Flächen unterliegen einer sehr starken anthropogenen Prägung, sodass sie keine Eigenschaften eines natürlichen Standorts aufweisen.

Wildlebende Tiere sind mit ihren Lebensäußerungen, mit Ausnahmen einzelner Kulturfolger, nicht wahrnehmbar.

### Kriterium Vielfalt

Lediglich im Norden des Plangebiets der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 ist, wenn auch gering, eine naturraumtypische Vielfalt erkennbar.

Ein vielfältiger Wechsel jahreszeitlicher Aspekte ist auch zukünftig im Plangebiet kaum vorhanden.

Durch das Planvorhaben wird sich die naturraumtypische Vielfalt nicht erhöhen. Da sie sich bereits auf einem sehr niedrigen Niveau befindet, wird sie durch das Planvorhaben auch nicht in negativer Weise beeinflusst.

Das Artenspektrum innerhalb der Grenzen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 wird auch weiterhin durch einzelne Kulturfolger und durch angepflanzte Vegetation bestimmt.

### Kriterium Historische Kontinuität

Im Plangebiet besteht keine historische Kontinuität und sie wird aufgrund des modernen Neubaus des Marktgebäudes und der Neugestaltung der umliegenden Flächen nicht ausgelöst.

#### Kriterium Freiheit von Beeinträchtigungen

Auch zukünftig weist das Plangebiet keine überdimensional hohen Bauwerke wie Windräder, Strommasten auf und unterliegt keiner übermäßigen Beeinträchtigung durch störende Gerüche.

Die nutzungsbedingten Störungen die vom Plangebiet ausgehen (Kfz-Verkehr mit den damit einhergehenden Emissionen; großflächige Versiegelungen) bleiben bestehen.

⇒ Zusammenfassend kommt dem Schutzgut *Landschaftsbild* weiterhin eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

#### **h) Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt bleibt durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 weiterhin gering. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich eine Vielzahl unterschiedlicher Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet etablieren wird, da dieses auch weiterhin einen stark anthropogen geprägter Standort darstellt, welcher einen hohen Versiegelungsgrad aufweist.

⇒ Zusammenfassend kommt dem Schutzgut weiterhin eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

#### **i) Sonstige Sach- und Kulturgüter**

Sonstige Sach- und Kulturgüter sind auch zukünftig im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung daher ohne Belang.

#### **j) Schutzgebiete und -objekte**

Schutzgebiete und -objekte sind auch zukünftig im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung daher ohne Belang.

#### **k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Es bestehen auch zukünftig keine besonderen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander.

⇒ Das Schutzgut bleibt in der weiteren Betrachtung daher ohne Belang.

### 11.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 5: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
<b>Menschen</b>	Plangebiet	2	2
<b>Fläche</b>	Plangebiet	1	1
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Strauch-Baumhecke (HFM) innerhalb der <i>Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</i>	III	III
	Strauch-Baumhecke (HFM) außerhalb der <i>Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</i>	III	I
	Strauchhecke (HFS) innerhalb der <i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	III	III
	Strauchhecke (HFS) außerhalb der <i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	III	I
	Verkehrsfläche (OV), zukünftig Strauchhecke (HFS)	I	III
	Verkehrsfläche (OV), zukünftig Verkehrsfläche (OV)	I	I
	Neuzeitliche Innenstadt (OIN)	I	I
<b>Boden</b>	Unversiegelte Bodenoberfläche, zukünftig nicht versiegelbar	2	2
	Unversiegelte Bodenoberfläche, zukünftig versiegelbar	2	1
	Versiegelte Bodenoberfläche, zukünftig nicht versiegelbar	1	2
	Versiegelte Bodenoberfläche, zukünftig versiegelbar	1	1
<b>Wasser</b>	Plangebiet	2	2
<b>Klima / Luft</b>	Plangebiet	2	2
<b>Landschaftsbild</b>	Plangebiet	2	2
<b>Biologische Vielfalt</b>	Plangebiet	1	1
<b>Sonstige Sach- und Kulturgüter</b>	Plangebiet	ohne Belang	ohne Belang
<b>Schutzgebiete und -objekte</b>	Plangebiet	ohne Belang	ohne Belang
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Plangebiet	ohne Belang	ohne Belang

\* Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.  
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg. Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung  
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.  
 Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche (s. u.) sind im **Fettdruck** dargestellt.

## 11.2.6 Eingriffsbilanz

### 11.2.6.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter *Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern* sowie die *biologische Vielfalt* zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend<sup>8</sup> darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan „abzusichern“. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

<sup>8</sup> In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer "...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

Zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, zählen zudem weitere in anderen Gesetzen geregelte Belange.

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potentiellen Kompensationsumfanges, richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 2006).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden „Wertverlust“ zu ermitteln.

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigt im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG sind Schutzgüter ab einer „allgemeinen Bedeutung“ (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter *Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v. a. Schutzgut *Wasser* und Schutzgut *Klima / Luft*).
- Biototypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biototypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).
- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Boden* beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit „besonderer Bedeutung“ und 1:0,5 bei den „übrigen Böden“, unabhängig von dem Grad der Versiegelung.
- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut *Boden* sind einzeln auszugleichen. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. Besonders Geschütztes Biotop oder Naturschutzgebiet, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.
- In Bezug auf (Einzel-)Bäume sieht das Modell von Breuer (2006) den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

#### **11.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf eine Maß von 8 m Bauhöhe, wobei Überschreitungen durch Gebäudeteile mit geringer Grundfläche (Schornsteine etc.)

zugelassen werden. Damit sollen Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude möglichst vermieden werden.

- Um dennoch negative Auswirkungen auf das Schutzgut *Landschaftsbild* zu vermeiden, wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 im Süden 1,5 m breite Eingrünung des Plangebietes mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen festgesetzt.
- Ausnutzung bestehender Infrastrukturanlagen, insbesondere Straße und versiegelte Flächen im Bestand für den Neubau des Einkaufsmarktes. Damit wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden.
- Nutzung eines stark anthropogen geprägten Standorts, wodurch Auswirkungen auf Natur und Umwelt minimiert werden.

### 11.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind von elf betrachteten Schutzgütern zwei von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Erhebliche Beeinträchtigungen betreffen die beiden Biotoptypen

- *Strauch-Baumhecke (HFM)* und
- *Strauchhecke (HFS)*.

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird der Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* auf 172 m<sup>2</sup> (=620 m<sup>2</sup> - 448 m<sup>2</sup>) überplant. Der Biotoptyp ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen, sodass ein Kompensationsbedarf von **172 m<sup>2</sup>** entsteht.

Die Fläche des Biotoptyps *Strauchhecke (HFS)* wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 von 205 m<sup>2</sup> (=116 m<sup>2</sup>+89 m<sup>2</sup>) auf 191 m<sup>2</sup> (=122 m<sup>2</sup>+69 m<sup>2</sup>) reduziert, sodass ein Kompensationsbedarf von **14 m<sup>2</sup>** (=205 m<sup>2</sup>-191 m<sup>2</sup>) entsteht.

In der Summe beträgt der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen und Tiere **186 m<sup>2</sup>** für die Biotoptypen *Strauch-Baumhecke (HFM)* und *Strauchhecke (HFS)*. Aufgrund der Ähnlichkeit beider Biotoptypen hinsichtlich des Pflanzen- und Tierartenvorkommens, darf der Biotoptyp *Strauchhecke (HFS)* zusammen mit dem Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* ausgeglichen werden.

⇒ Für das Schutzgut ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 186 m<sup>2</sup>, welcher durch die Entwicklung eines Gehölzbiotops auszugleichen ist.

#### Schutzgut Boden

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46, wird eine zusätzliche Versiegelung der Bodenoberfläche in Höhe von **434 m<sup>2</sup>** ermöglicht (vgl. Kap. 11.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen, Abs. d), S. 34).

Die Differenz der versiegelbaren Fläche des Bebauungsplans Nr. 46 der Gemeinde Scheeßel mit der versiegelbaren Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 beträgt **434 m<sup>2</sup>** (= 4.454 m<sup>2</sup> - 4.888 m<sup>2</sup>).

Die durch die festgesetzte GRZ der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 ermöglichte Versiegelung liegt höher als die tatsächlich unter Berücksichtigung der unversiegelt bleibenden, festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* und der *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern*, wodurch die Berechnung der zusätzlich versiegelbaren Fläche auf Basis der tatsächlich versiegelbaren Flächen erfolgte. Die Differenz wurde mit dem höchstmöglichen Versiegelungsgrad des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 46 gebildet, welcher sich aus der Anwendung der GRZ (0,6 zzgl. einer Überschreitung der GRZ um 0,2 bis zum Erreichen der „Kappungsgrenze“ bei 0,8) errechnet.

Entsprechend der Eingriffsregelung nach Breuer (1994/2006) soll bei Eingriffen in das Schutzgut *Boden* bei Böden mit „Allgemeiner Bedeutung“ (für den Naturschutz) das Kompensationsverhältnis 1:0,5 betragen. Dementsprechend errechnet sich ein Kompensationsbedarf von **217 m<sup>2</sup>** (=434 m<sup>2</sup> x 0,5) für das Schutzgut *Boden*.

⇒ Für das Schutzgut ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 217 m<sup>2</sup>.

#### 11.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen sind externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Die intern erfolgenden Gehölzpflanzungen auf den in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 festgesetzten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* und der *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* wurden bei der Errechnung des Kompensationsbedarfs bereits berücksichtigt.

Die im Folgenden beschriebenen externen Kompensationsmaßnahmen fußen auf dem durch das Amt für Naturschutz und Landschaftspflege des Landkreises Rotenburg (Wümme) anerkannten Kompensationsflächenpool „Lauenbrück“; hier: Maßnahme Nr. 71 Ökokonto Waldumbau (Aktenzeichen 68.339-03).

##### Externe Kompensationsmaßnahme

Die Kompensation der nicht innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichenden Eingriffe erfolgt auf dem Flurstück 29/1 (ehemals 28/1) der Flur 3, Gemarkung Lauenbrück, durch anteilige Abbuchung der Maßnahme Nr. 71 Ökokonto Waldumbau (Aktenzeichen 68.339-03) aus dem Kompensationsflächenpool „Lauenbrück“.

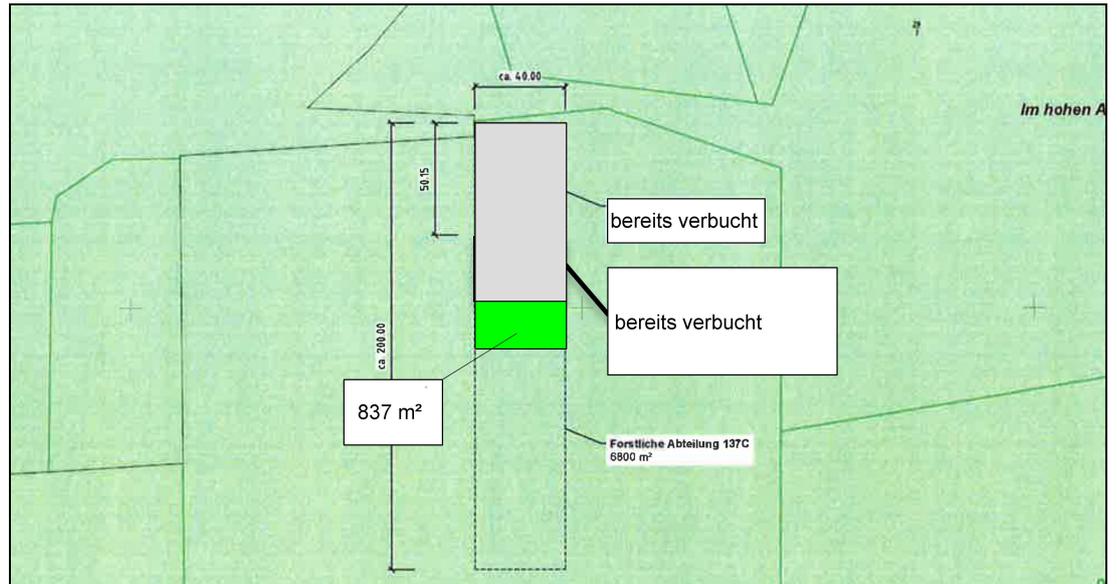


**Abb. 2:** Lage des Kompensationsflächenpools (rot umrandet).

Quelle: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/> abgerufen am 19.02.2024

Auf der Fläche des Kompensationsflächenpools in der forstlichen Abteilung 137C findet, gemäß forstfachlicher Planung der Bezirksförsterei Scheeßel (FoA Nordheide-Heidmark) vom 22.09.2014, ein Waldumbau statt. Hierfür werden Altbestände von Fichten und Sitkafichten durch einen reinen Laubgehölzbestand, bestehend aus Buchen und Eichen, ersetzt. Im Westen des Flurstücks wird ein Waldrand entwickelt.

Die Kompensationsmaßnahme 71 wurde bereits für andere Kompensationsmaßnahmen anteilig herangezogen. Die Verortung der Kompensationsfläche für die hier planungsbedingten Eingriffe (Beeinträchtigung der Biotoptypen *Strauch-Baumhecke (HFM)* und *Strauchhecke (HFS)* sowie des Schutzgutes *Boden* durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Kerngebiet-Ost“) wird in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



**Abb. 3:** Lage der herangezogenen Kompensationsfläche. grün schraffiert, bereits „verbuchte“ Fläche des Kompensationsflächenpools grau schraffiert.

Die Kompensation erfolgt durch einen Waldumbau, wobei ein Fichten-/ Sitkafichtenbestand in einen reinen Laubgehölzbestand umgewandelt wird. Hierbei wird für die auszugleichende Strauch-Baum-Hecke eine Fläche von 186 m<sup>2</sup> herangezogen und für das Schutzgut Boden eine Fläche von 651 m<sup>2</sup>.

Für das Schutzgut Boden wird lediglich ein Kompensationsfaktor von 1:3 angenommen, da sich die oberen Bodenhorizonte, aufgrund der in der Vergangenheit stattgefundenen Versauerung, trotz Waldumbaus nur äußerst langsam naturnah entwickeln werden.

Nadelgehölzstreu wirkt bodenversauernd, wodurch auf mit Nadelgehölzen bestockten Standorten eine geringe bodenbiologische Aktivität herrscht. Aufgrund des bodensauren Milieus ist das Spektrum potentiell vorkommender Arten der Kraut- und Strauchschicht stark eingeschränkt, wodurch auch der Tierbestand vergleichsweise gering ist.

Durch die Entwicklung eines Laubgehölzbestands steigt der pH-Wert des Bodens an, wodurch die Bodenaktivität gesteigert und die biologische Bodenentwicklung vorangetrieben wird. Die Bestockung mit Laubgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation fördert zukünftig und langfristig die naturnahe Entwicklung des Bodens. Die Bodenoberfläche bleibt dauerhaft unversiegelt. Aufgrund der langfristigen Wirkzeit der Waldumbaumaßnahme zugunsten des Schutzgutes Boden, ist nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) ein Kompensationsverhältnis von 1:3 anzusetzen. Der mit Rechtskraft der Bauleitplanung zulässigen zusätzlichen Versiegelung von 217 m<sup>2</sup> ist daher eine Waldumwandlung auf 651 m<sup>2</sup> zugunsten der verbesserten Bodenentwicklung entgegenzustellen.

Zusammenfassend werden somit **837 m<sup>2</sup>** (= 186 m<sup>2</sup> + 651 m<sup>2</sup>) der Kompensationsmaßnahme 71 aus dem Kompensationsflächenpool „Lauenbrück“ für die hier gegenständliche Planung abgebucht.

Die Lage der externen Kompensationsmaßnahme ist in Abb. 3 dargestellt.

### 11.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte die Modernisierung des bestehenden Einkaufsmarkts nicht in adäquater Weise erfolgen. Durch die Erweiterung des Baufensters in nördliche Richtung wird die Grundlage für einen bedarfsgerechten, modernen Neubau gelegt. Durch den Neubau bleibt das Plangebiet als Einzelhandelsstandort attraktiv und es können zeitgemäße Energiesparmaßnahmen am Gebäude verwirklicht werden. Aus diesen Gründen ist der Verzicht auf die Planung für die Gemeinde Scheeßel nicht zielführend.

Für den ausgewählten Standort spricht unter anderem, dass für den Neubau eines Einkaufsmarktes ein schon bestehender, in großen Teilen versiegelter Einzelhandelsstandort genutzt wird, welcher starken anthropogenen Störungen unterliegt. Das Plangebiet des Änderungsbereichs ist bereits vollständig infrastrukturell erschlossen, sodass es zu keinen zusätzlichen Flächenverbrauch für Straßen, Leitungen etc. außerhalb des Vorhabenstandorts kommt. Grundsätzlich wird die gute verkehrliche Erschließung beibehalten.

Alternative Vorhabenstandorte würden zu einer höheren Neubeanspruchung von bisher nicht versiegelter Fläche führen, zudem wären für die Erschließung in den meisten Fällen infrastrukturelle Neuanlagen von Nöten. Die Gemeinde Scheeßel sieht daher im derzeitigen Vorhabenstandort der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 die bestmögliche Alternative.

#### **11.2.8 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)**

Nach dem Rückbau des bestehenden Einkaufsmarktes wird das Plangebiet mit einem Neubau bebaut. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und der Neubau sowie eventuell zu errichtende Nebenanlagen somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind.

Negative Auswirkungen durch Erdbeben werden für das Plangebiet ausgeschlossen, da für diese Region das Auftreten von Erdbeben als sehr gering beurteilt wird (Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR, 2024).

Das Überschwemmungsgebiet der Wümme befindet sich mehr als 700 m westlich des Plangebiets. Das Plangebiet liegt etwas höher als das Überschwemmungsgebiet, sodass davon ausgegangen werden kann, dass auch im Falle eines extremen Hochwassers der Wümme ausreichend Retentionsraum zur Verfügung stünde. Das Risikogebiet des Bachs Beeke befindet sich in einer Entfernung von etwa 93 m zum Plangebiet. Hier kann aufgrund des geringen Wasservolumens und des ausreichend vorhandenen Retentionsraums ebenfalls von einer Nichtbeeinträchtigung des Plangebiets im Falle eines Hochwassers ausgegangen werden. Ein erhöhtes Hochwasserrisiko wird für das Plangebiet somit ausgeschlossen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Gebäude und Nebenanlagen gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, sodass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Gewerbe- oder Industriebetriebe, die mit explosionsgefährdeten Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ansässig. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet daher als gering eingestuft. Sollte es in der Zukunft dennoch zu einem Brand im Plangebiet oder den angrenzenden Siedlungsgebieten kommen, so ist ein Übergreifen auf größere Gehölzbestände aufgrund eines Abstands von etwa 60 m (zu dem Gehölzbestand in nordöstliche Richtung) unwahrscheinlich. Zudem fließt zwischen dem etwa 60 m nordöstlich des Plangebiets befindlichen Gehölzbestand und dem Plangebiet der Bach Beeke. Entlang des Bachs Beeke stocken Gehölze, wobei aufgrund des nassen Milieus hier ein Übergreifen von Feuer gehemmt wird. Das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Scheeßel befindet sich in einer Entfernung von etwa 880 m (Luftlinie) zum Plangebiet. Das Plangebiet kann vom Feuerwehrhaus direkt über die gut ausgebaute B 75 angefahren werden, sodass im Falle einer Notsituation schnell Hilfe vor Ort sein könnte. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter *Menschen, Klima / Luft* sowie *Pflanzen und Tiere* kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere. Es kann jedoch im schlimmsten Fall bei Bränden auch zu Todesfällen von Menschen und Tieren kommen. Bedenkenswert ist jedoch, dass die genannten Gefahren zum allgemeinen Lebensrisiko gezählt werden können.

Im Plangebiet werden keine Abfälle erzeugt, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die erzeugten Verkehre.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1961-1990) unklar (Norddeutsches Klimabüro, 2024). Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

### **11.3 Zusätzliche Angaben**

#### **11.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren**

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) verwendet. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte unter der Zuhilfenahme der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 46 (2001) der Gemeinde Scheeßel und einer im Februar 2024 erfolgten Luftbildauswertung.

Hinsichtlich der Schutzgüter *Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024) und auf die Umweltkarten Niedersachsens (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2024) zurückgegriffen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen in einer stark anthropogen geprägten Umgebung erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hinreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 2006).

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

#### **11.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Überwachung der Planumsetzung betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Gemeinde Scheeßel. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Beginn der Erschließungs-/ Hochbaumaßnahmen durch die Gemeinde eine Begehung, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus.

Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

#### **11.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der Neubau eines Einkaufsmarkts an einem bereits bestehenden Einzelhandelsstandorts bauleitplanerisch vorbereitet werden. Hierfür wird das Baufenster erweitert, was mit einer Erhöhung der versiegelbaren Fläche und der Überplanung von Teilbereichen der Biotoptypen *Strauch-Baumhecke (HFM)* und *Strauchhecke*

(HFS) einhergeht. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung somit erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind die Schutzgüter *Pflanzen und Tiere* sowie *Boden* betroffen.

Das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* ist durch die teilweise Überplanung der Biotoptypen *Strauch-Baumhecke (HFM)* und *Strauchhecke (HFS)* betroffen, woraus ein Kompensationsbedarf von 186 m<sup>2</sup> entsteht. Das Schutzgut *Boden* ist durch den ermöglichten Anstieg des Versiegelungsgrads auf einer Fläche von 434 m<sup>2</sup> betroffen, wodurch ein Kompensationsbedarf von 217 m<sup>2</sup> entsteht.

Der Kompensationsbedarf wird durch einen Waldumbau auf der Kompensationsmaßnahme 71 des Kompensationsflächenpools „Lauenbrück, durch welche aus Nadelwald Laubwald entwickelt wird, getilgt. Hierbei wird insgesamt eine Fläche von 837 m<sup>2</sup> zur Kompensation herangezogen, wodurch auch die lang andauernde Entwicklung naturnaher Bodenoberfläche durch die Anwendung eines Kompensationsverhältnisses von 1:3 angemessen berücksichtigt wird.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

#### 11.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.

Breuer, W. (Januar 94). Naturschutzfachliche Hinweise zu Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. (NLWKN, Hrsg.) *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen*. Von <https://www.nlwkn.niedersachsen.de/download/149792> abgerufen

Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR. (Februar 2024). BGR-Geoviewer. Hannover. Abgerufen am 3. Februar 2024 von <https://geoportal.bgr.de/mapapps/resources/apps/geoportal/index.html?lang=de#/geoviewer>

Garve, E. (2004). Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. (N. L. Ökologie, Hrsg.) *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen*, S. 1-76.

Köhler, B., & Preiß, A. (2000). Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen*(1/00), S. S 3- 60.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2024). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am 01. Februar 2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>

Landkreis Rotenburg (Wümme). (2016). *Landschaftsrahmenplan Rotenburg (Wümme), 1. Fortschreibung 2015*. Rotenburg (Wümme).

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. (2024). *Umweltkarten Niedersachsen*. Hannover. Abgerufen am 01. Februar 2024

Norddeutsches Klimabüro. (2024). *Norddeutscher Klimaatlas*. (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 03. Februar 2024 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>

von Drachenfels, O. (2019). (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hrsg.) *Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen, 2. korrigierte Druckauflage*.

von Drachenfels, O. (2021). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.)

Im Auftrage der Gemeinde Scheeßel gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Bremen, den 05.09.2023 / 19.02.2024 / 16.05.2024

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de  
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

gez. B. Lichtblau

Scheeßel, den 14.06.2024

L.S.

gez. Jungemann  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

**Verfahrenshinweise:**

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 04.12.2023 bis 12.01.2024 in Form einer öffentlichen Auslegung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.11.2023 bis 12.01.2024.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.03.2024 bis 19.04.2024 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Scheeßel, den 14.06.2024

L.S.

gez. Jungemann  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

**Anhang I:** Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Supermarktes und Erweiterung von Aldi in Scheeßel (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, 06.06.2018)

**Anhang II:** Lärmschutzgutachten zum Neubau eines Aldi-Marktes (Abriss) und Stellplatzanlage (Büro für Lärmschutz, Papenburg, 21.06.2023)