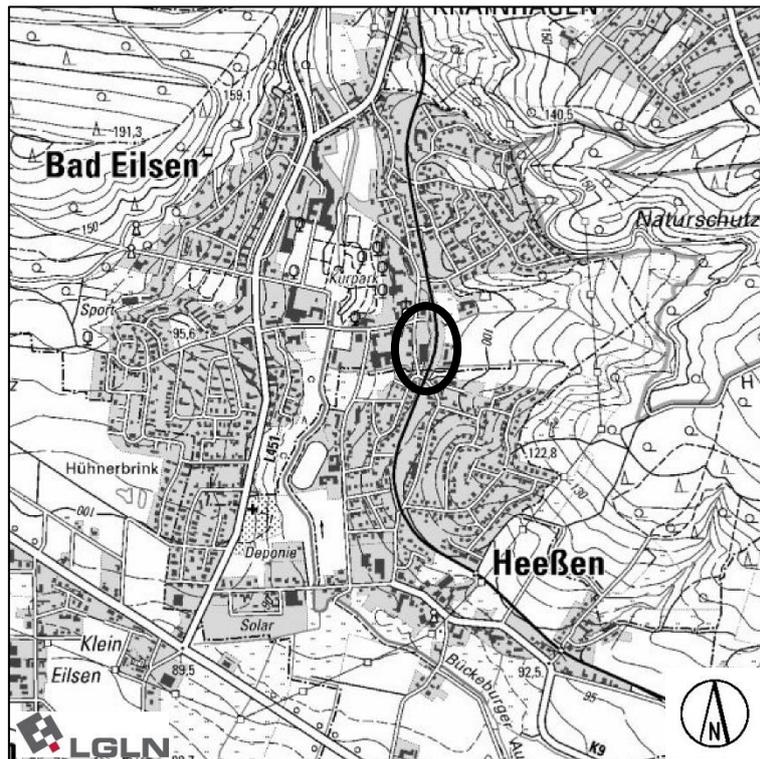


# Bauleitplanung der Gemeinde Bad Eilsen Landkreis Schaumburg

## Bebauungsplan Nr. 19 „Arensburger Straße“ 5. Änderung einschl. örtlicher Bauvorschriften

**Begründung und Umweltbericht**  
(gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB)



### Vorentwurf

gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

Für den Bebauungsplan Nr. 19 „Arensburger Straße“, 5. Änderung  
(städtebauliche Begründung und Planzeichnung):

**Planungsbüro REINOLD**

Raumplanung und Städtebau (IfR)  
Fauststraße 7, 31675 Bückeberg



Für die Belange von Boden, Natur und Landschaft / den Umweltbericht:

**Planungsgruppe Umwelt**

Gellerser Str. 21, 31860 Emmerthal



## **Gliederung**

### **Teil I Begründung**

---

<b>1 Grundlagen</b>	<b>4</b>
1.1 Beschlüsse	4
1.2 Allgemeine Ziele der Planung – Planveranlassung	4
1.3 Gesetze und Verordnungen	4
1.4 Vorliegende Fachgutachten	5
1.5 Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen	5
1.6 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung	6
<b>2 Aufgabe des Bebauungsplanes</b>	<b>8</b>
<b>3 Städtebauliches Konzept</b>	<b>8</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	8
3.2 Zustand des Plangebietes	9
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	11
<b>4 Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>16</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	16
4.2 Örtliche Bauvorschriften	18
4.3 Verkehrsflächen	18
4.4 Zulässigkeit von Brennstoffen im Sondergebiet	19
4.5 Belange von Boden, Natur und Landschaft	19
4.6 Immissionsschutz	26
<b>5 Sonstige zu beachtende öffentliche Belange</b>	<b>29</b>
5.1 Altlasten und Kampfmittel	29
5.2 Denkmalschutz	31
5.3 Klimaschutz und Klimaanpassung	31
5.4 Heilquellenschutzgebiet	32
<b>6 Ergebnis der Umweltprüfung</b>	<b>32</b>
<b>7 Daten zum Plangebiet</b>	<b>33</b>
<b>8 Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>33</b>
8.1 Bodenordnung	33
8.2 Ver- und Entsorgung	33
8.3 Kosten	35

### **Teil II Umweltbericht**

---

# 1 Grundlagen

## 1.1 Beschlüsse

Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat in seiner Sitzung am 15.12.2022 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Arensburger Straße“, Gemeinde Bad Eilsen, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gefasst.

In der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_ den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ durchgeführt.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Bad Eilsen in seiner Sitzung am \_\_\_\_ den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gefasst und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

## 1.2 Allgemeine Ziele der Planung – Planveranlassung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Arensburger Straße“, Gemeinde Bad Eilsen, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Sicherung und Entwicklung des bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Zu diesem Zweck ist die Änderung des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 „Arensburger Straße“, Gemeinde Bad Eilsen, einschl. örtlicher Bauvorschriften, erforderlich. Dieser liegt für den von der hier in Rede stehenden 5. Änderung betroffenen Bereich in seiner rechtsverbindlichen 4. Änderung vor, mit der seinerzeit die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung des Lebensmittelmarktes geschaffen wurden.

Der innerhalb des bereits rechtsverbindlich festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt: Lebensmittel-Einzelhandel“ bestehende Lebensmittelmarkt soll erweitert werden, um die aktuellen Flächenanforderungen eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes, der auf die zukünftigen Versorgungsbedarfe der im Grundzentrum lebenden Bevölkerung ausgelegt werden soll, berücksichtigen zu können. Für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes ist eine Änderung der Baugrenzen erforderlich.

## 1.3 Gesetze und Verordnungen

Dieser Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*  
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*  
vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).

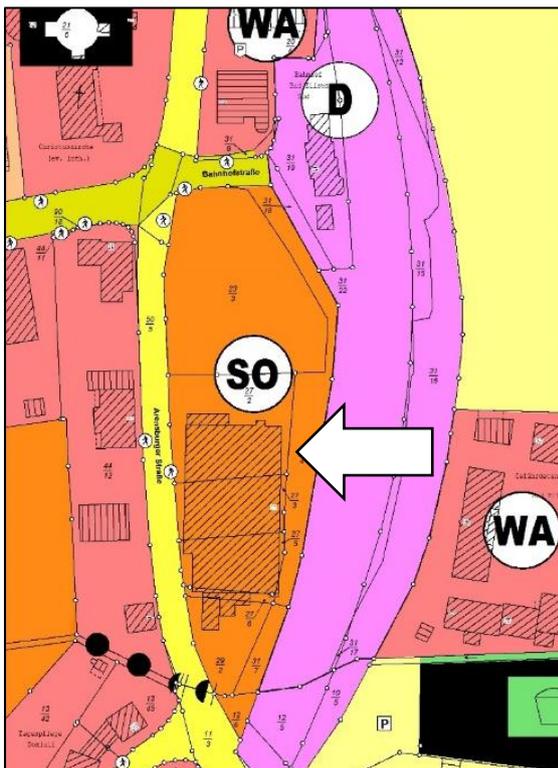
#### 1.4 Vorliegende Fachgutachten

- Dipl.-Phys. Dipl.-Ing. Kai Schirmer, von der Industrie- und Handelskammer Hannover öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schallimmissionsschutz: „Schalltechnische Stellungnahme zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Arensburger Straße“ der Gemeinde Bad Eilsen“, Hannover, 14.2.2023
- Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung - Erweiterung Edeka-Markt Bahnhofstraße 16 in der Gemeinde Bad Eilsen“, Hannover, 01.02.2023
- Bulwiengesa AG: „Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse, Erweiterung Edeka, Bahnhofstraße 16 in 31707 Bad Eilsen“, Hamburg, 12.8.2021

#### 1.5 Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Eilsen stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19, 5. Änderung, ein Sondergebiet (SO) dar. Die im Bebauungsplan unverändert festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt: Lebensmittel-Einzelhandel“ ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

**Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen (Plangebiet ist mit einem Pfeil gekennzeichnet, ohne Maßstab)**



## 1.6 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Da es sich bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die für die dauerhafte Sicherung und Erweiterung des bereits vorhandenen großflächigen Lebensmittelmarktes handelt, ist im Rahmen der Ausarbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Arensburger Straße“ die raumordnerische Verträglichkeit nachzuweisen. Zu diesem Zweck hat die Bulwiengesa AG (August, 2021) eine „Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse, Erweiterung Edeka, Bahnhofstraße 16 in 31707 Bad Eilsen“ erarbeitet. Die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens ist unter Berücksichtigung der raumordnerischen Gebote untersucht und bewertet worden.

Nach den Ausführungen des Gutachtens zeigt sich, dass Bad Eilsen über gute makrostandortseitige Faktoren verfügt und, obwohl die Kaufkraft im regionalen Vergleich niedrig ausfällt, der Sonderfaktor Fremdenverkehr bzw. Kurtourismus einen wichtigen Treiber darstellt. Darüber hinaus sind rd. 980 Einpendler als versorgungsrelevante Gruppe in die raumordnerische Verträglichkeitsprüfung einzubeziehen.

Das v.g. Gutachten führt hierzu aus:

- *„Der Standort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Bad Eilsen, welcher aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials Bad Eilsens (2.551 Personen) und der Samtgemeinde sowie der räumlichen Nähe zu gleich zwei Mittelzentren insgesamt nur einen dürftigen Einzelhandelsbestand aufweist. Wohlgleich wird dies überkompensiert durch einen vielfältigen Dienstleistungsbesatz und weitere zentrenprägende Nutzungen.*
- *Der Wettbewerb im Einzugsgebiet ist nahezu ausschließlich im Grundzentrum Bad Eilsen sowie der Mitgliedsgemeinde Luhden situiert. In umliegenden Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Eilsen bestehen nur rudimentäre Angebote mit lokaler Versorgungsfunktion.*
- *Der Edeka-Markt im Zentrum von Bad Eilsen ist der einzige Vollsortimenter im Samtgemeindegebiet.*
- *Außerhalb des Einzugsgebietes existieren attraktive Wettbewerbsstandorte im Mittelzentrum Rinteln, Bückeberg sowie im Zentralort Obernkirchen mit großformatigen Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern. Diese Betriebstypen heben sich stark zu dem derzeitigen Edeka-Markt in Bad Eilsen ab, welcher als alleiniger Supermarkt mit der derzeitigen Dimensionierung einen Vollsortimentsanspruch nur noch stark eingeschränkt einlösen kann. Kaufkraftabflüsse durch Einkaufsfahrten von im Einzugsgebiet wohnenden Personen in umliegenden Lagebereichen außerhalb des Einzugsgebietes fallen aktuell entsprechend hoch aus und können durch eine Modernisierung des Edeka-Marktes zukünftig teilweise reduziert werden.*
- *Mit der Erweiterung findet mit zukünftig knapp 1.600 qm Verkaufsfläche eine Verkaufsflächenanpassung des Edeka-Marktes statt, welche etwa der gegenwärtigen Mindest-Standardgröße eines vollsortierten Supermarktes entspricht. Die ermittelten Umsatzchancen und Flächenproduktivitäten signalisieren dem Planvorhaben eine voll ausreichende Tragfähigkeit.*
- *Edeka bindet gegenwärtig etwa 23 % der im Einzugsgebiet ansässigen Nachfrage für Periodischen Bedarf. Nach Erweiterung steigt die Kaufkraftbindung auf etwa 29 %. Dies stellt eine hohe, gleichwohl machbare Bindungsquote dar. Rund 40 % des Zielumsatzes stammen aus Bad Eilsen, aus dem übrigen Samtgemeinde-/Einzugsgebiet rekrutieren sich rund 49 % des Zielumsatzes. Fast 11 % werden mit*

*Streukunden von außerhalb des Einzugsgebietes bzw. durch den Sonderfaktor Fremdenverkehr sowie den damit verbundenen Einpendlern umgesetzt.*

- *In Bad Eilsen treten nur geringe bis mäßige projektbedingte Umverteilungen auf. Die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte Netto und Penny werden mit 3,6 % moderat belastet und kann durch die Märkte gut aufgefangen werden.*
- *In den weiteren Betrachtungsräumen rangieren die Umverteilungsquoten auf sehr niedrigem Niveau (unter -1,0 %, wenn überhaupt ausweisbar). Daraus ergeben sich keine Risiken für die wohnortnahe Versorgung oder die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder zentraler Orte. Marktwachstum kann die Umsatzabgaben mittelfristig ausgleichen.<sup>1)</sup>*

Im Rahmen der Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse wurde neben der Verifizierung der Tragfähigkeit des Vorhabens und der Prüfung der Auswirkungen durch die geplante Erweiterung des Marktes auf das umgebende Nahversorgungsnetz und auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche auch die Konformität mit den lokalen und regionalen Zielen zur Einzelhandelsentwicklung geprüft. In diesem Zusammenhang werden die Zielsetzungen des Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 insbesondere im Hinblick auf die raumordnerischen Ziele: Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot sowie Beeinträchtigungsverbot geprüft.

Das Gutachten zeigt zu den Zielen der Raumordnung auf:

*„Mit der Lage im Grundzentrum Bad Eilsen im zentralen Versorgungsbereich Bad Eilsen wird sowohl das **Konzentrationsgebot** als auch das **Integrationsgebot** erfüllt. Das **Beeinträchtigungsverbot** gemäß LROP Niedersachsen 2017 wird eingehalten. Ebenso wird dem **Kongruenzgebot** entsprochen; der Markt erwirtschaftet nach Erweiterung ca. 89 % seines Umsatzes mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich des Grundzentrums Bad Eilsen (= Samtgemeindegebiet) und liegt damit weit unterhalb des max. tolerierten Anteils auswärtiger Umsätze von 30 %.*

*Konkret werden durch das Vorhaben weder zentrale Versorgungsbereiche noch die übrige verbrauchernahe Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet sowie dem relevanten Umfeld durch das Projektvorhaben mehr als unwesentlich beeinträchtigt, sodass der Erweiterung von Edeka im Bad Eilsener Ortszentrum eine wirkungsanalytische und städtebauliche Verträglichkeit zu bescheinigen ist.*

*Schlussendlich dient die Erweiterungsmaßnahme aus Gutachtersicht der langfristigen Sicherung der Markt- und Wettbewerbsfähigkeit eines für eine angemessene grundzentrale Versorgung unverzichtbaren Lebensmittel-Vollsortimenters und damit auch der Stärkung des Grundzentrums Bad Eilsen.“<sup>2)</sup>*

## **Fazit**

Das Vorhaben ist auf der Grundlage der v.g. fachgutachterlichen Aussagen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch das Vorhaben weder zentrale Versorgungsbereiche noch die übrige verbrauchernahe Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet sowie dem relevanten Umfeld durch das Planvorhaben mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden.

---

<sup>1)</sup> Bulwiengesellschaft AG: „Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse, Erweiterung Edeka, Bahnhofstraße 16 in 31707 Bad Eilsen“, Hamburg, 12.8.2021, S. 43 und 44

<sup>2)</sup> Bulwiengesellschaft AG: „Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse, Erweiterung Edeka, Bahnhofstraße 16 in 31707 Bad Eilsen“, Hamburg, 12.8.2021, S. 44

## **2 Aufgabe des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung der Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

## **3 Städtebauliches Konzept**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Kernbereich Bad Eilsens, östlich der Arensburger Straße und westlich der Bahnanlagen der Rinteln – Stadthagener Eisenbahn. Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt 8.727 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

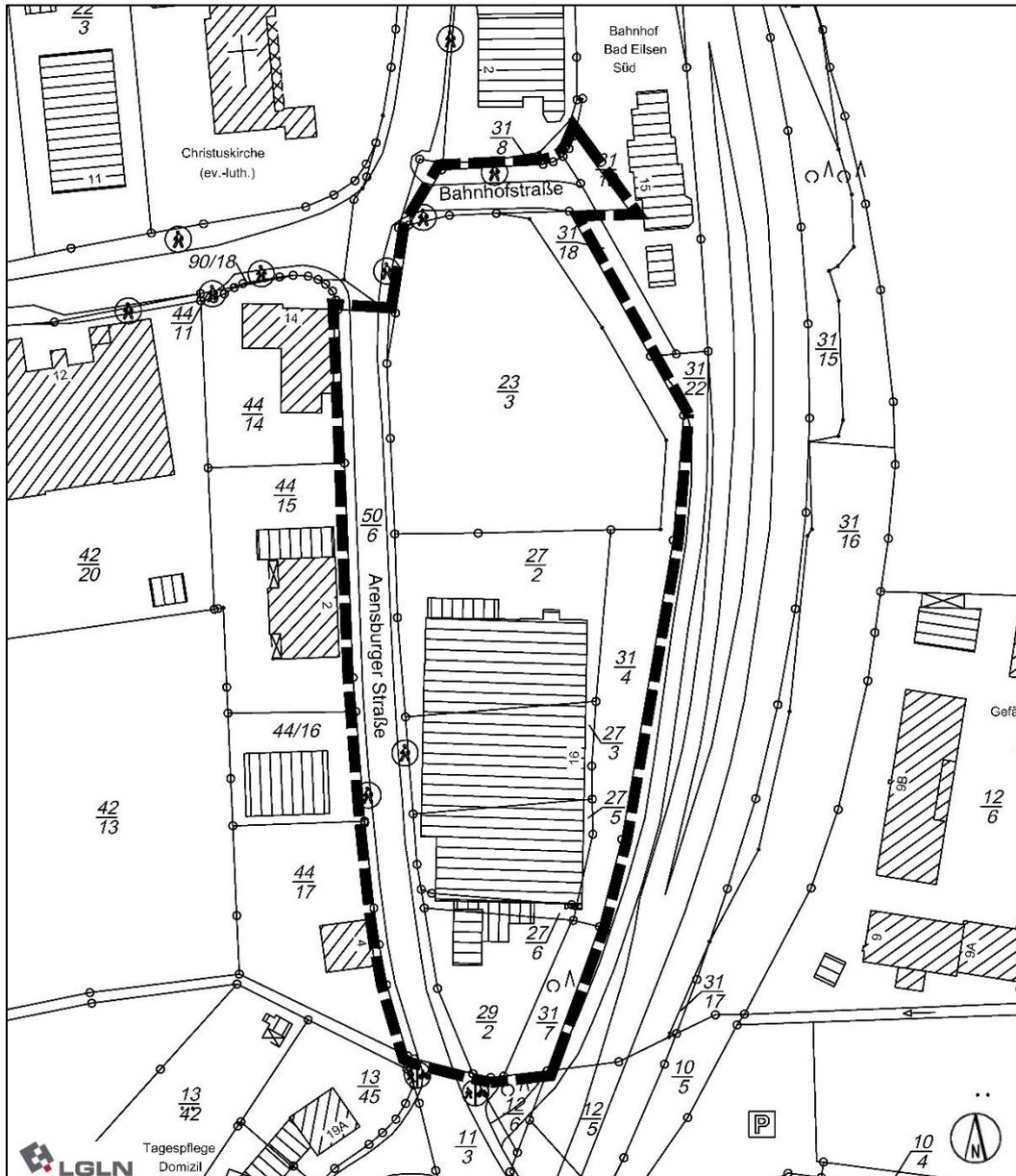
Im Norden: die Arensburger Straße orthogonal querend, auf die westliche Grenze des Flurstücks 23/3 laufend, durch die westliche Grenze des Flst. 23/3, das Flst. 31/18 (Bahnhofstraße) querend auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 31/8 laufend und weiter durch die südliche Grenze des Flst. 31/8,

im Osten: ausgehend von der östlichen Grenze des Flst. 31/8 nach Südosten abknickend, auf einer Länge von ca. 18 m das Flst. 31/19 querend, von dem gedacht Punkt nach Westen abknickend, auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. 31/4 laufend, durch die westliche Grenze des Flurstückes 31/18 (Bahnhofstraße) sowie durch die westliche Grenze des Flurstücks 31/22,

im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flst. 12/6 und 11/3,

im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 44/17, 44/16, 44/15 und 44/14.

**Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19, 5. Änderung, ALK, M 1:1.000 (i.O.), © 2022 LGLN, RD Hameln - Hannover, Katasteramt Rinteln**



## 3.2 Zustand des Plangebietes

### 3.2.1 Umgebung des Plangebietes

Der Änderungsbereich der hier vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Arensburger Straße“ liegt innerhalb des Versorgungskernes von Bad Eilsen, östlich der Arensburger Straße und westlich der Bahnanlagen der Rinteln – Stadthagener Eisenbahn. Im weiteren südlichen Anschluss der Arensburger Straße/Hauptstraße folgt der unbeschränkte Bahnübergang der o.g. Bahnanlage.

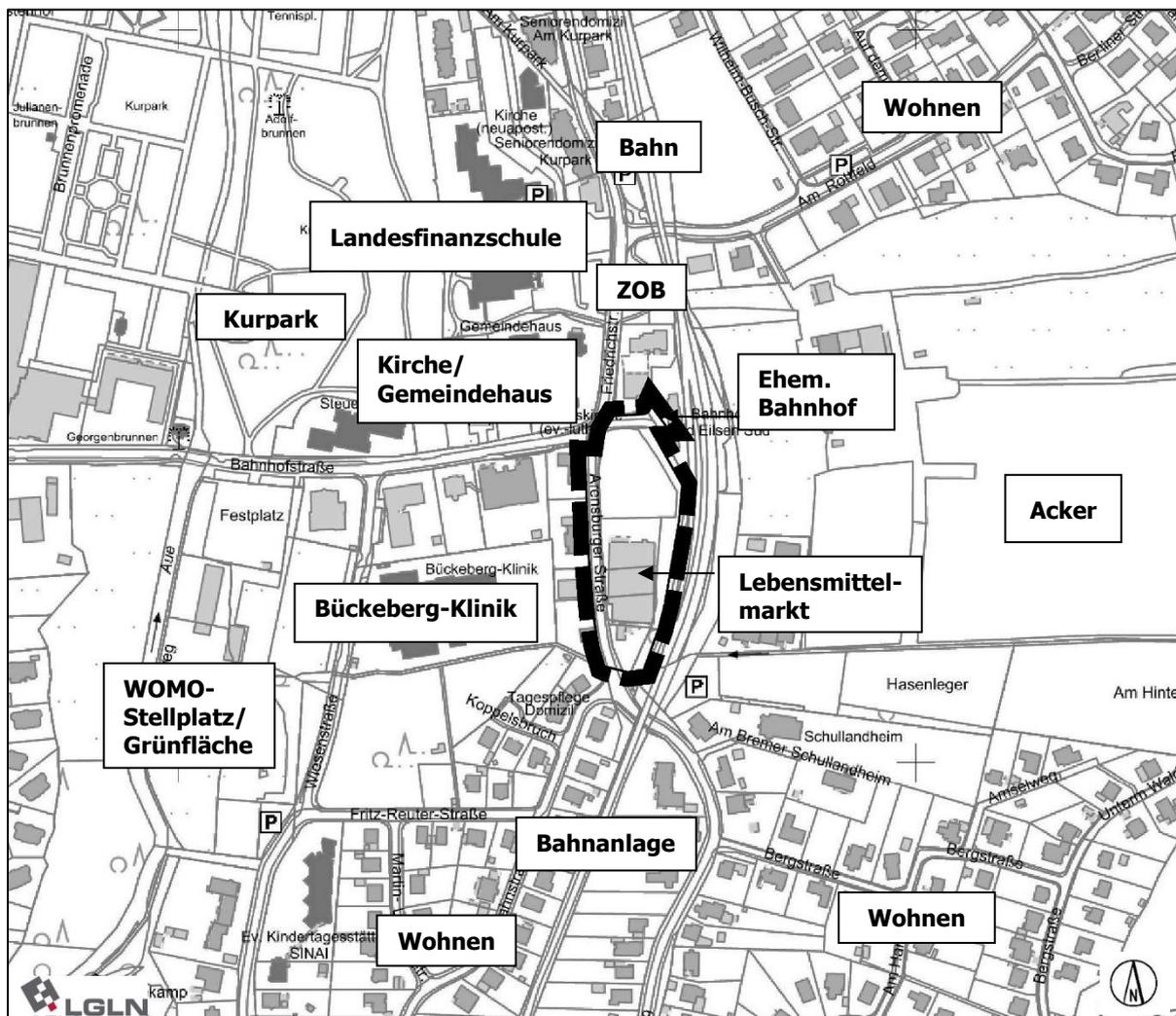
In das Versorgungszentrum Bad Eilsens, das sich auf die historisch gewachsenen und baulich entsprechend gestalteten Bereiche beidseits der Bahnhofstraße, Arensburger Straße und Friedrichstraße erstreckt, ist das Plangebiet sowohl räumlich und funktional unmittelbar integriert. Im direkten Umfeld des zu beplanenden Geländes sind bereits Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie gastronomische Betriebe unterschiedlicher Branchen vorhanden, die der allgemeinen, täglichen Versorgung der Bevölkerung dienen.

Östlich des Plangebietes befinden sich Bahnflächen der Rhein-Sieg- Eisenbahn GmbH mit Anbindung an das nach Stadthagen und Rinteln führenden Streckennetz. An die Bahnanlagen schließen sich in östlicher Richtung gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Nördlich des Plangebietes befinden sich westlich der Friedrichstraße die ev.-luth. Christuskirche und das Gemeindehaus sowie östlich der Friedrichstraße Geschäfts- und Wohngebäude, an die sich wiederum der Bad Eilsener Busbahnhof anschließt. Im weiteren nördlichen und nordwestlichen Anschluss befinden sich die Gebäude der Landesfinanzschule Niedersachsen sowie der daran westlich sich anschließende Kurpark mit entsprechenden Kureinrichtungen und Kliniken.

Nach Süden, auf dem Gebiet der Gemeinde Heeßen, schließen sich dem Plangebiet ausgedehnte Wohnsiedlungsbereiche an, die westlich des Geltungsbereiches nur durch einzelne Wohngebäude in ihren Ausläufern erkennbar werden. Im weiteren westlichen Anschluss schließt sich unmittelbar angrenzend das Gelände der Bückeberg-Klinik (B-Plan Nr. 14) an, dem sich nach Norden zur Bahnhofstraße eine Seniorenwohnanlage anschließt. In diesem Bereich befinden sich zur Bahnhofstraße orientiert unterschiedliche Dienstleistungs- und Einzelhandelnutzungen mit unterschiedlichen Sortimenten (u.a. Praxis für Allgemeinmedizin, Zahnarzt, Optiker, Drogeriemarkt und Kreditinstitute.

**Abb.: Nutzungsstrukturen Plangebiet und in der Umgebung, AK 5, M 1:5.000, © 2022 LGLN, RD Hameln, Katasteramt Rinteln**



### **3.3 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Arensburger Straße“, Gemeinde Bad Eilsen, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Sicherung und Entwicklung des bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

Zu diesem Zweck ist die Erweiterung der Verkaufsflächen des innerhalb des bereits rechtsverbindlich festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt: Lebensmittel-Einzelhandel“ bestehenden Lebensmittelmarktes erforderlich.

Dies ist erforderlich, um die aktuellen Flächenanforderungen eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes, der auf die zukünftigen Versorgungsbedarfe der im Grundzentrum lebenden Bevölkerung ausgelegt werden soll, berücksichtigen zu können. Für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes ist neben der Erweiterung der Verkaufsflächen eine Änderung der Baugrenzen erforderlich.

Der bereits vorhandene und der Grundversorgung der Bevölkerung dienende Lebensmittelmarkt genügt nicht mehr den heutigen Kundenanforderungen im Hinblick auf das allgemeine „Einkaufserleben“, das sich u.a. in Form einer flächenintensiveren Präsentation von Waren, größeren Gangbreiten, niedrigeren Regalen zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Orientierung, Berücksichtigung aktueller Präsentations- und Lagerungstechniken (mehr und größere Kühlaggregate in Form von Kühlinseln) sowie einer bewegungs- und aufenthaltsfreundlichen Kassenzone darstellen.

Insgesamt soll die Präsentation von Waren in einem helleren und moderneren Erscheinungsbild auf der Grundlage der dem Lebensmitteldiscounter zu Grunde liegenden modulartigen Anordnung von Waren erfolgen, wozu auch die größeren Verkaufsräume in der Gesamtheit beitragen sollen.

Um diese Anforderungen an dem bisherigen Betriebsstandort hinreichend erfüllen und zur dauerhaften Erhaltung der lokalen Nahversorgungsstrukturen beitragen zu können und den Betrieb auch zukünftig hinsichtlich seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern, soll der bestehende Lebensmittelmarkt nach Osten vergrößert und die bisher festgesetzte maximale Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.600 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche soll auch weiterhin zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der im Grundzentrum Bad Eilsen ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs beigetragen werden. Durch die Berücksichtigung der heutigen Standortanforderungen, die an einen Einzelhandelsnahversorger gestellt werden, kann der Nahversorgungsstandort auch zukünftig seiner Versorgungsfunktion gerecht werden. Unter Nahversorgung ist die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Getränke, Gesundheits- und Drogerieartikel) zu verstehen. Angesichts der demographischen Entwicklung kommt der Nahversorgung, wegen der eingeschränkten Mobilität besonders älterer Menschen, eine besondere Bedeutung zu. Insofern kommt einer möglichst zentralen Lage und fußläufigen Erreichbarkeit innerhalb eines bereits durch bestehende Versorgungseinrichtungen geprägten Siedlungsbereiches/ Ortskernes auch vor dem Hintergrund der Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelstandortes eine besonders hohe Bedeutung zu.

Darüber hinaus soll diese Bauleitplanung auch einen Beitrag zur Sicherung und Schaffung bestehender und die Voraussetzung für die Schaffung neuer Arbeitsplätze leisten, indem der bestehende Einzelhandelsstandort dauerhaft gesichert und attraktiv gestaltet wird.

#### **• Private und öffentliche Belange – Sicherung der Versorgungsstruktur**

Um die weiteren, von dieser Planung berührten privaten und öffentlichen Belange hinreichend berücksichtigen zu können, sind diverse Fachgutachten erforderlich, die u.a. zu den Themen

raumordnerische Verträglichkeit, Verkehr, Immissionsschutz sowie Natur und Artenschutz entsprechende Aussagen mit Blick auf die in der Bebauungsplanung zu berücksichtigende Belange treffen werden. Diese wurden in der Zwischenzeit vom Vorhabenträger beauftragt.

*Hinweis: Die Ergebnisse werden spätestens zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und der parallel dazu durchzuführenden Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange den Planunterlagen beigelegt.*

Die Inhalte der Änderung des Bebauungsplanes sind von Aussagen der Gutachten und von der konkreten Vorhabenplanung abhängig. Die Erweiterung soll an der östlichen Gebäudeseite, parallel zur Bahnanlage, erfolgen. Die in diesem Bereich bisher niedrig wachsenden Sträucher (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) werden durch überbaubare Grundstücksflächen ersetzt. Eine ökologische Wertigkeit ist mit diesen Flächen nicht verbunden, so dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht davon ausgegangen wird, dass hierdurch ein erheblicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erzeugt wird.

Auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Änderungsgegenstände soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgen.

Änderungsgegenstände sind:

- Erweiterung der Verkaufsfläche von 1.200 auf 1.600 qm
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen nach Osten Richtung Bahnanlage
- Verzicht auf die mit (a) im Bebauungsplan bisher gekennzeichneten Pflanzflächen
- Regelung zur Ableitung des Oberflächenwassers.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben weiterhin rechtsverbindlich und von dieser Änderung unberührt. Die örtlichen Bauvorschriften werden nicht verändert, bleiben aber im Titel weiterhin aufgeführt.

Neben der geplanten Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen im Kernbereich Bad Eilsens soll mit der Änderung des Bebauungsplanes eine deutliche Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches des Grundzentrums erreicht werden. Mit Blick auf die im Kernbereich Bad Eilsen vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche sowie den sonstigen Versorgungs-, Klinik- und Kureinrichtungen sowie der Steuerakademie mit den dort lebenden und zu versorgenden Studierenden und Lehrkräften soll mit der Erweiterung der Verkaufsflächen auch eine positive Streuwirkung erzielt werden.

Der bestehenden Lebensmittelmarkt stellt neben der Versorgungsfunktion und der fußläufigen Erreichbarkeit unterschiedlicher Nutzergruppen einen wesentlichen Bestandteil des Grundzentrums Bad Eilsen dar.

### **3.3.1 Planungserfordernis**

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis ergibt sich für die Gemeinde Bad Eilsen aus der bestehenden und zukünftig zu erwartenden Versorgungssituation sowie der gleichfalls einzubeziehenden zukünftigen Anforderungen an eine gesicherte Grundversorgung der im Gemeindegebiet lebenden Bevölkerung. Der Betreiber des Lebensmittelmarktes ist mit der Bitte um Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche von bisher 1.200 m<sup>2</sup> auf 1.600 m<sup>2</sup> herangetreten. Da die Anforderungen an eine kundenfreundliche Präsentation von Waren, betrieblichen und logistischen Abläufen zugenommen haben und gleichzeitig zeit- und raumbeanspruchender sind, ist die Erweiterung der Verkaufsfläche und damit die allgemeine „Ertüchtigung“ und Sicherung des Marktes erforderlich.

Die Lage des städtebaulich integrierten Standortes stellt sich zukunftsfähig dar, da hierdurch eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung gesichert werden kann.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung berücksichtigt daher im Wesentlichen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die damit zu beachtende Versorgungssicherheit, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen. Ferner berücksichtigt diese Bauleitplanung die Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, da neben der Verbesserung der Versorgungssituation auch ein Beitrag zur Stabilisierung der für Bad Eilsen prägenden Versorgungsachse beidseits der Bahnhofstraße in Richtung Westen geleistet werden kann.

Darüber hinaus berücksichtigt die vorliegende Bebauungsplanänderung die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Strukturen, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (gem. § 1 Abs. 5 BauGB). Es wird davon ausgegangen, dass mit der Erweiterung des Verbrauchermarktes bestehende Arbeitsplätze erhalten, gesichert und neue Arbeitsplätze geschaffen werden können. Ferner wird davon ausgegangen, dass – wie bereits oben beschrieben – von dem Verbrauchermarkt weiterhin eine positive Streuwirkung auf die benachbarten gewerblichen Strukturen an der Bahnhofstraße ausgehen wird. Diese werden sich dadurch auszeichnen, dass durch das örtliche Kundenaufkommen auch sonstige Erledigungen im Umfeld des Marktes fußläufig gemacht werden können.

Erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Die Gemeinde darf bauleitplanerisch auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, indem sie ein diesem Bauwunsch entsprechendes positives Konzept entwickelt und die planerischen Voraussetzungen dafür schafft. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist eine daraufhin eingeleitete Planung indes nur dann, wenn sich das Planungsvorhaben nicht darin erschöpft, die Interessen des Investors durchzusetzen, sondern zumindest auch ein öffentliches Interesse für das Planvorhaben reklamieren kann (vgl. OVG Lüneburg v. 25.3.2003 – 1 KN 3206/01 -). Das öffentliche Interesse resultiert aus der angestrebten Sicherung und Entwicklung der örtlichen, allgemeinen und täglichen Grundversorgung der Bevölkerung. Hierzu zählen im Wesentlichen die Bewohner Bad Eilsens als auch die Besucher in Form von u.a. Kurgästen und Schülern sowie Lehrkräfte der Landes-Finanzschule.

### **3.3.2 Das Planvorhaben**

Bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung handelt es sich um die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bereits vorhandenen großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche (VKF) von max. 1.600 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Größe der Verkaufsfläche ist bei einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung der sich zukünftig darstellenden Situation das Kriterium der Großflächigkeit erfüllt.

Die Festsetzung eines Sondergebietes im B-Plan ist erforderlich, da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt. Hierbei wird auf die Vermutungsregel abgestellt, wonach Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche regelmäßige Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen aufweisen können. Die Großflächigkeit hat sich bereits aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ergeben.

Mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes von 1.200 m<sup>2</sup> auf 1.600 m<sup>2</sup> sind keine über die bestehenden Stellplätze hinausgehenden Stellplatzanforderungen verbunden. Die Erweiterung des Marktes erfolgt parallel zur Ostseite des bestehenden Marktes in Richtung Bahnanlage.

Eine bauliche Umgestaltung des bisherigen Vorplatzes ist daher nicht erforderlich.

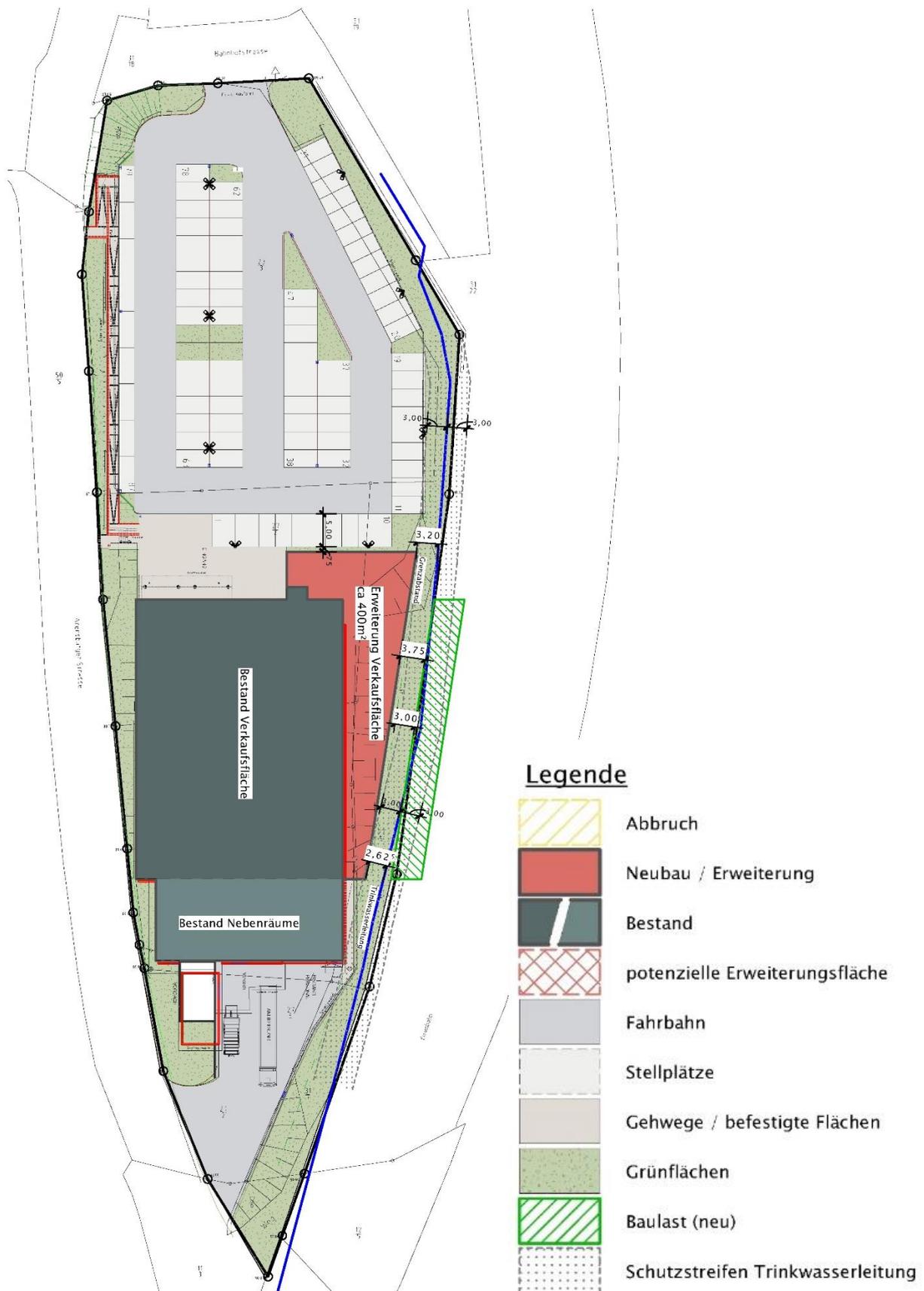
Da nicht davon auszugehen ist, dass in Folge der Erweiterung des Marktes die Verkehrsfrequenzen erheblich zunehmen werden, wird davon ausgegangen, dass sich die bestehende Immissionssituation nicht wesentlich verändert. Auf die gutachterlichen Aussagen zur Beurteilung der Immissionssituation (hier Lärm) wird hingewiesen.

Darüber hinaus werden die baulichen Veränderungen im Nahbereich des Marktes nur kleinräumig stattfinden und daher auch keine wesentlichen Auswirkungen auf den lokal betroffenen Naturraum und den Klimaschutz haben. Die versiegelten Flächen werden gegenüber der bisher planungsrechtlich möglichen Flächenversiegelungen nicht wesentlich zunehmen. Von einem erheblichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft sowie den Artenschutz wird daher nicht ausgegangen.

**Abb.: Abgrenzung der Erweiterung der Verkaufsflächen, o.M., Luftbild Google Earth**



**Abb.: Lageplan – Erweiterung des EDEKA-Marktes, i.O.M. 1:500, Planungsgruppe EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH**



## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO unverändert ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt: Lebensmittel-Einzelhandel“ festgesetzt.

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Gegenüber der bisher rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes soll im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt: Lebensmittel-Einzelhandel“ ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m<sup>2</sup> anstatt bisher 1.200 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

Innerhalb des Sondergebietes sind Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe auch weiterhin unverändert zulässig, wenn diese im Verhältnis zur Hauptnutzung nur eine untergeordnete Fläche der Verkaufsfläche einnehmen (max. 10 %). Durch die Festsetzung soll neben der Hauptnutzung „Lebensmittel-Einzelhandel“ auch die planungsrechtliche Möglichkeit für die Realisierung von typischer Weise mit diesen Märkten verbundenen Backshops, Schlüsseldiensten oder ähnlichen Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben geschaffen bzw. beibehalten werden. Die damit verbundene Verkaufsfläche soll gegenüber der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein. Die Festsetzung ist erforderlich, um der Hauptnutzung Lebensmittel-Einzelhandel ausreichend Nutzfläche zur allgemeinen, täglichen Versorgung der Bevölkerung zu geben und um die heutigen Anforderungen an die Präsentation von Waren einschl. ausreichender Gangbreiten berücksichtigen zu können. Damit verbunden soll der Einzelhandelsstandort betrieblich ertüchtigt und damit dauerhaft am Standort gesichert werden können. In diesem Zusammenhang sollen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bäcker, Schuster etc.) als untergeordnete Nutzung zugelassen werden, um einen zusätzlichen kleinräumigen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung zu leisten.

Um sicherzustellen, dass mit diesem B-Plan keine raumbedeutsamen Auswirkungen zu erwarten sind und damit die regionale Verträglichkeit des Vorhabens gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zweifelsfrei gegeben ist, erfolgt auf der Grundlage der von der Bulwiengesa AG ausgearbeiteten Verträglichkeitsanalyse und der darin ermittelten maximalen Verkaufsfläche die Festsetzung einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> für den im Gebiet zulässigen Einzelhandelsbetrieb.

#### **4.1.2 Maße der baulichen Nutzung**

Die in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 festgesetzten Maße der baulichen Nutzung werden aus der rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 unverändert übernommen.

##### Grundflächenzahl

Innerhalb des SO-Gebietes wird daher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dabei darf die GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden. Mit dem hier geplanten Vorhaben wird jedoch die bereits festgesetzte GRZ nicht überschritten, sodass dahingehend keine Anpassung erfolgen muss.

Aufgrund der das Plangebiet begrenzenden Nutzungen (Bahn, Straßenverläufe) und des zur Verfügung stehenden Flächenzuschnittes, ergibt sich zur Realisierung der an das Plangebiet gestellten städtebaulichen Anforderungen mit Blick auf die Erweiterung der Verkaufsfläche nur eine begrenzte und zwischen dem bestehenden Markt und der Bahnfläche gelegene Teilfläche,

so dass eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 für Stellplatzausformungen auch unter Berücksichtigung des städtebaulich integrierten Standortes weiterhin gerechtfertigt ist.

#### Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen

Des Weiteren wird die Höhe der baulichen Anlagen unverändert begrenzt, so dass eine städtebauliche Integration des hinzukommenden Baukörpers gewährleistet wird. Zu diesem Zweck wird die Höhe der innerhalb des SO-Gebietes geplanten baulichen Anlagen unverändert auf max. 99,5 m ü. NHN festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich das hinzukommende Bauvolumen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Höhenbegrenzung ist aus der konkreten Vorhabenplanung und dem dazu ausgearbeiteten Höhennivellement abgeleitet. Bei Berücksichtigung des topographisch „bewegten“ Geländes, das von Westen nach Osten ansteigt, entspricht diese maximale Höhenangabe auf der Grundlage der geplanten Oberkante des Fertigfußbodens (89,5 m ü. NHN) und unter Beachtung des unmittelbar sich anschließenden bestehenden Marktgebäudes einer Gebäudehöhe von maximal 10 m. Der hinzukommende Baukörper wird sich in die in der anschließend sich darstellenden Umgebung bestehende und zulässige II-geschossigen Bauweise in Bezug auf die Gesamthöhe einfügen und gegenüber des bereits bestehenden Marktgebäudes auch zukünftig nicht als unmaßstäbliches Bauvolumen in Erscheinung treten.

#### **4.1.3 Bauweise**

Damit auch die Zweckmäßigkeit der baulichen Anlagen im Sinne der Raumanforderungen an die Längenausdehnung der Hauptbaukörper planungsrechtlich berücksichtigt werden kann, wird für das SO-Gebiet unverändert eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird als offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge definiert, da die bauliche Anlage als Hauptbaukörper eine Länge von mehr als 50 m aufweist und damit das Zulässigkeitspektrum der offenen Bauweise überschreitet. Die Begrenzung der Gebäudelänge resultiert dann aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

#### **4.1.4 Baugrenzen – überbaubare Grundstücksflächen**

Diese orientieren sich innerhalb des SO-Gebietes an den bereits bestehenden baulichen Anlagen und insofern auch an den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, 4. Änderung, festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie an den sich aus der Erweiterung orientierenden Flächenanforderungen.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes drängt sich die Frage auf, ob durch die geplante abweichende Bauweise gegenüber der bisher festgesetzten abweichenden Bauweise erhebliche Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange zu befürchten sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange könnte dann abgeleitet werden, wenn von dem durch die abweichende Bauweise ermöglichten Baukörper gegenüber der bisher möglichen baulichen Entwicklung eine darüber hinausgehende erhebliche Veränderung zu erwarten wäre. Dies ist jedoch im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht der Fall, da der Baukörper lediglich in der Breite, nicht jedoch in der Länge an Volumen zunimmt.

Gegenüber der bisher zulässigen planungsrechtlichen Situation findet daher durch die vorliegende Bauleitplanung im Bereich der benachbarten betriebsfremden Wohnbebauung keine relevante Veränderung, etwa durch zusätzliche Verschattung oder Belichtung, statt. Eine erdrückende Wirkung ist daher durch die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht ableitbar.

## 4.2 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich in städtebaulich zentraler Lage innerhalb des Versorgungskernes Bad Eilsen. Auf Grund der dort vorhandenen historisch geprägten baulichen Anlagen und Kurf lächen sind an die hinzukommenden baulichen Anlagen besondere gestalterische Anforderungen zu stellen. Daher sind aus der Sicht der Ortsbildpflege besondere Anforderungen an zukünftige Baukörper im Hinblick auf das Einfügen (Dachform und -farbe, Außenwandgestaltung, Begrenzung der Werbeanlagen) zu stellen, um erheblich das Orts- und Landschaftsbild beeintr ächtigende Wirkungen zu vermeiden. Zu diesem Zweck wurden bereits im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 örtliche Bauvorschriften Gegenstand des Bebauungsplanes.

Diese Anforderungen sollen auch weiterhin den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung des neuen Baukörpers vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit zu stark einzuschränken. Die bereits rechtsverbindlichen örtlichen Bauvorschriften werden daher unverändert übernommen.

Insbesondere sollen damit weiterhin folgende Ziele erreicht werden:

- harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung
- Rücksicht auf den durch Kurentwicklung geprägten Versorgungskernbereich

Die Verwendung von Baustoffimitaten oder nachgebildeten Konstruktionen jeglicher Art, z.B. Klinker oder Fachwerkimitationen, sind im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften unzulässig.

Auf die als Anlage dieser Begründung beigefügten örtlichen Bauvorschriften zu

- Dachgestaltung
- Fassadengestaltung
- Werbeanlagen

wird daher hingewiesen und Bezug genommen.

## 4.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die westlich unmittelbar angrenzende Arensburger Straße, die von Westen heranreichende Bahnhofstraße und über die von Norden in die Arensburger Straße einmündende Friedrichstraße erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Um im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes das zukünftige Verkehrsaufkommen abzuschätzen und die Leitungsfähigkeit sowie die Verkehrsqualität für die Kreuzung Ahrensburger Straße/ Friedrichstraße/ Bahnhofstraße zu ermitteln, wurde durch das Ing.-Büro Zacharias Verkehrsplanungen eine Verkehrsuntersuchung<sup>3</sup> durchgeführt. Dabei wurde bei der Berechnung der Verkehrsmengen ein Anstieg von 10 % durch Neuverkehre berücksichtigt. Durch die Verkehrsuntersuchung ist festzustellen, dass auch mit den berücksichtigten Neuverkehren der benachbarte Knotenpunkt Friedrichstraße/ Bahnhofstraße/ Ahrensburger Straße im heutigen Ausbauzustand und vorfahrts geregelt über eine sehr gute Leistungsfähigkeit der Stufe A verfügt. Die mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 verbundene Erweiterung der Verkaufsfläche führt nicht zu weitergehenden Anforderungen an die öffentliche Verkehrserschließung, die über die Anforderungen an bereits bestehenden Lebensmittelmarkt hinausgehen.

---

<sup>3</sup> Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung - Erweiterung Edeka-Markt Bahnhofstraße 16 in der Gemeinde Bad Eilsen“, Hannover, 01.02.2023

## ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt weiterhin über die nördlich des Lebensmittelmarktes in der Friedrichstraße vorhandene Haltestelle (ZOB).

## Geh- und Radwege

Über die v.g. öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensionierte Gehwege vorhanden, die zur verkehrssicheren und kurzwegigen Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes ausreichen. Ein selbständiges Radwegenetz ist im Versorgungskern Bad Eilsen nicht vorhanden.

## Stellplätze

Die im Bebauungsplan bereits rechtsverbindlich festgesetzten Flächen für Stellplätze werden unverändert in die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 übernommen. Diese Flächen dienen auch weiterhin der Sicherung der gem. NBauO notwendigen Stellplätze und der Stellplätze, die über den rechnerischen Bedarf hinausgehen und zur Ordnung des an Spitzenzeiten auftretenden Verkehrsaufkommens erforderlich sind (sonstige Stellplätze). Die mit der Verkaufsflächenerweiterung verbundenen Stellplatzanforderungen können auf den bereits festgesetzten Flächen für Stellplätze gesichert werden.

Die bereits bestehende Kundenzufahrt sowie die Anlieferungszone bleiben ebenfalls unverändert.

## Bahnanlagen

Mit dem vorliegenden B-Plan werden keine immissionssensiblen Nutzungen, sondern ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt: Lebensmittel-Einzelhandel“ ausgewiesen, so dass sich aus diesem Grund kein weitergehender Konflikt zu benachbarten Verkehrslärmimmissionen der Bahn aufdrängt. Die Genehmigung gemäß § 6 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) zum Betrieb der Bahnstrecke und somit eine Wiederaufnahme eines regelmäßigen Eisenbahnbetriebes wird durch die hier in Rede stehende 5. Änderung nicht beeinträchtigt.

In der nachfolgenden konkreten Vorhabenplanung wird auf eine öffentliche Erschließung unter Berücksichtigung brandschutztechnischer Belange hingewirkt. Entsprechende Nachweise werden im Rahmen des dieser Bauleitplanung nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

## **4.4 Zulässigkeit von Brennstoffen im Sondergebiet**

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist innerhalb des festgesetzten Sondergebietes auch weiterhin zum Zwecke der Brauchwassererwärmung und Beheizung von baulichen Anlagen nur die Verwendung von Gas zulässig. Diese Festsetzung dient dem vorbeugenden Umweltschutz und berücksichtigt die Anforderungen der Kurentwicklung und der Minimierung der Luftbelastung. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass durch den hinzukommenden Einzelhandelsbetrieb die lokalklimatischen Verhältnisse in Bezug auf Grob und Feinstaubbelastung nicht erheblich beeinträchtigt werden.

## **4.5 Belange von Boden, Natur und Landschaft**

### **4.5.1 Veranlassung / Rechtsgrundlage**

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in

der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Inhalte der nachfolgenden Kapitel stellen die für die Beurteilung der Belange von Boden, Natur und Landschaft relevanten Aspekte dar, die für die städtebauliche Bedeutung mit Blick auf die bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes von Bedeutung sind.

Im Übrigen wird auf die ausführlichen Ausführungen des Umweltberichtes (Teil II der Begründung) hingewiesen.

#### **4.5.2 Fachplanerische und fachgesetzliche Grundlagen**

##### Landschaftsplan (gem. § 4 NNatSchG)

Für Bad Eilsen liegt kein Landschaftsplan vor.

##### Landschaftsrahmenplan (gem. § 3 NNatSchG)

Der Vorentwurf des Landschaftsrahmenplanes (LRP) des Landkreises Schaumburg (Stand 2001) stellt für das Plangebiet eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar. Im Hinblick auf das Landschaftsbild liegt eine Bewertung des Landschaftsrahmenplans vor. Demnach besteht in der Untereinheit 378.03 Bückeberger Auetal großräumig um das Plangebiet eine mittlere Bedeutung der Landschaftsbildqualitäten (gehölzarme Kulturlandschaft, Ackernutzug vorherrschend). Erst in größerer Entfernung nördlich sowie westlich und östlich grenzen hochwertigere Bereiche an.

Das Zielkonzept des LRP formuliert keine spezifischen Ziele oder Zieltypen für das Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich zudem außerhalb von potenziellen Schutzgebieten nach LRP.

##### Besonders Geschützte Teile von Natur und Landschaft (BNatSchG, NNatSchG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Weserbergland. Weitere Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft sind innerhalb des wirkungsrelevanten Plangebietes nicht vorhanden. Das nächstgelegene LSG SHG 010 „Auetal“ verläuft in 140 m westlich in der Ortschaft, das Landschaftsschutzgebiet „Bückeberge“ (LSG SHG 08) verläuft östlich der Bahnlinie in ca. 200 m Entfernung.

Es sind weiterhin keine geschützten Teile von Natur und Landschaft wie gesetzlich geschützte Biotop (§ 24 NNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG) im Plangebiet vorhanden und entsprechend auch nicht betroffen.

##### Geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. §§ 44 und 45 BNatSchG

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH- Anhang- IV- Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können. Hierzu erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg Potentialabschätzung als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse.

Da nur teilweise Änderungen der bestehenden Nutzungen vorgesehen sind und nur in diesen Bereichen, die übrigen Biotopstrukturen unverändert bleiben sollen, werden primär diese Änderungsbereiche betrachtet.

##### Bauleitpläne gem. BauGB

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Eilsen stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19, 5. Änderung, ein Sondergebiet (SO) dar. Die im Bebauungsplan unverändert festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt: Lebensmittel-Einzelhandel“ ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

#### **4.5.3 Kurzdarstellung des Zustandes von Natur und Landschaft**

Es wird darauf hingewiesen, dass der umweltrelevante Bestand in Teil II „Umweltbericht“ detaillierter beschrieben wird und an dieser Stelle nur die für die Begründung der Planentscheidung wichtigen Aspekte kurz dargestellt werden.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Fläche des heutigen Supermarkts besteht aus den Gebäuden und den nördlich gelegenen gepflasterten Parkraumflächen, in diesem Bereich sind lediglich schmale Rabattenflächen und Einzelbäume vorhanden. Die Grünflächen bzw. Gehölze innerhalb des Plangebiets sind relativ jung (Bebauung von 2009). Am Nordostrand und im Norden liegen Gebüschstreifen mit einzelnen größeren Bäumen, im Süden ein Siedlungsgehölz. Im Osten des vorhandenen Gebäudes (Eingriffsbereich) v. a. niedrigeres Ziergebüsch.

Insgesamt weisen die vorhandenen Biotopstrukturen eine geringe bis mittlere Bedeutung auf (Wertfaktor 1 – 5 gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages, 2013). Maßgeblich für die weitere Beurteilung sind jedoch die Festsetzungen der 4. Änderung des B-Planes. Die Erweiterung soll nun an der östlichen Gebäudeseite, parallel zur Bahnanlage, erfolgen. Die in diesem Bereich bisher niedrig wachsenden Sträucher (Festsetzung aus B-Planänderung Nr. 4: Flächen zum Anpflanzen von bodendeckenden Laubsträuchern und Stauden, BZN) werden durch überbaubare Grundstücksflächen ersetzt.

Auf Grund der starken anthropogenen Nutzung stellen die Flächen des Änderungsbereiches nur eine allgemeine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar. Dem entspricht auch die Bewertung des LRP 2001. Vorkommen von bedrohten, seltenen oder besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sind im Änderungsbereich auf Grund der intensiven Nutzung nicht zu erwarten. Entsprechend der durchgeführten faunistischen Potentialabschätzung hat das Gebiet eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse.

Innerhalb des Änderungsbereiches werden die Biotoptypen im Umweltbericht detailliert abgebildet und im Hinblick auf die Flächengröße und die ökologische Wertigkeit beschrieben.

### Boden/Fläche

Gemäß der Bodenkarte Niedersachsens (BK 50) ist das Plangebiet durch flache Pseudogley-Parabraunerden geprägt. Das Plangebiet überlagert sich mit Flächen mittleren ackerbaulichen Ertragspotenzials (LBEG). Die Böden weisen eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf (Quelle: NIBIS Kartenserver, BK 1:50.000). Für andere Funktionen (z.B. Biotopentwicklung) sind im Plangebiet keine bedeutsamen Böden durch das LBEG ausgewiesen. Damit liegen insgesamt Böden allgemeiner Bedeutung ohne besondere Schutzwürdigkeit vor. Auch der LRP trifft keine gegenteilige Aussage. Im Bereich des südlichen Plangebietsrandes ist in der Gemarkung Bad Eilsen ein Altstandort vorhanden und im Altlastenkataster des Landkreises Schaumburg unter der Nr. 257.005.5000.0003 aufgeführt. Dieser Standort wurde bereits in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 zum Zeitpunkt der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des aktuell vorhandenen Lebensmittelmarktes gekennzeichnet. Die Kennzeichnung wird unverändert in die 5. Änderung übernommen. Art und Umfang dieser Fläche werden durch die 5. Änderung nicht darüberhinausgehend berührt, da die östliche Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen die bisher gekennzeichneten Flächen des Altstandortes nicht berührt.

### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Westlich in ca. 250 m Entfernung verläuft die Bückeberger Aue mit ihrem Überschwemmungsgebiet. Im Süden angrenzend verläuft ein Gewässer 3. Ordnung (namenloser Graben), der im Ortsbereich verdeckt bzw. verrohrt ist. Eine Betroffenheit durch die B-Planänderung besteht nicht. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III a des Heilquellenschutzgebiets (HQSG) Bad Eilsen. Die Anforderungen der Schutzgebietsverordnung sind bei der Realisierung von Vorhaben zu beachten.

WRRL-Relevante Fließgewässer sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt innerhalb des

Grundwasserkörpers „Mittlere Weser Festgestein rechts“. Dieser ist sowohl chemisch als auch mengenmäßig in einem guten Zustand.

#### Klima/Luft

Das Gebiet wird der klimaökologischen Region „Bergland und Bergvorland“ zugeordnet (Mosimann et al. 1996), die durch relativ hohen Luftaustausch gekennzeichnet ist. Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt bei ca. 9,2°C, die mittlere Niederschlagshöhe beträgt ca. 733 mm/Jahr (LBEG 2017, wms-Datendienst „Klimaprojektion“).

Aufgrund der aufgelockerter Bebauung ist für den Kurort Bad Eilsen gemäß LRP keine bioklimatische Belastung bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen gegeben; der Ort ist daher noch nicht als städtischer Belastungsraum einzustufen und wird dem Siedlungsklima/ Stadtrandklima mit überwiegend positivem Bioklima und geringen eigenen Emissionen zugeordnet. Das Plangebiet selbst ist jedoch bereits überwiegend versiegelt.

#### Landschaft (Landschaftsbild)

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum 37 „Weser-Leinebergland“ im Landschaftsraum 37.800 „Calenberger Bergland“ (Meynen, Schmidhüsen 1959). Dieser Landschaftstyp „Andere Waldreiche Landschaft“ wird als schutzwürdige Landschaft eingestuft (BfN 2011). Die Höhenzüge sind überwiegend bewaldet und werden forstwirtschaftlich genutzt, wobei auf dem kalkigen Untergrund überwiegend naturnahe Buchenwälder erhalten sind. Auf den Sandsteinböden wurden die natürlichen Laubwälder in großem Umfang durch Nadelforsten ersetzt. Die Löß- und Geschiebelehm Böden der Becken werden ackerbaulich bewirtschaftet. Gemäß LRP gehört das Plangebiet zu dem Landschaftsbildtyp „Bückerburger Auetal“. Das Plangebiet ist geprägt durch die Lage innerhalb der Siedlung. Insgesamt besteht eine mittlere Bedeutung der Landschaftsbildqualitäten im Bereich des Plangebietes, mit Vorbelastung durch bestehende Siedlungsflächen.

### **4.5.4 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 NAGBNatSchG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die 5. Änderung des B-Plans Nr. 19 bereitet die geringfügige Weiterentwicklung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt: Lebensmittel Einzelhandel" vor. Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass im Plangebiet eine bisher schon als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt: Lebensmittel-Einzelhandel“ genutzte und bebaute Fläche vorhanden ist, wobei große Teile Plangebietes bestandsorientiert festgesetzt werden, jedoch weitere Entwicklungen (Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen nach Osten Richtung Bahnanlage) ermöglicht werden (Verzicht auf die mit (a) im bisherigen Bebauungsplan gekennzeichneten Pflanzflächen).

Die aus der Überbauung zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlich dargelegt. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ergibt sich aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nicht.

### **4.5.5 Eingriffsregelung**

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 N NatSchG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 1 a Abs. 3 S. 15

BauGB gilt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die aus der Überbauung zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlich dargelegt.

#### **4.5.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 19 „Arensburger Straße“, Gemeinde Bad Eilsen, getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben – soweit diese nicht von der 5. Änderung betroffen sind - unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf den Bebauungsplan Nr. 19 „Arensburger Straße“, Gemeinde Bad Eilsen, 4. Änderung wird verwiesen.

Dies betrifft

- §§ 2 bis 5, 7 und 8 sowie 10 und 11 der bodenrechtlichen Festsetzungen,
- §§ 1 bis 6 der örtlichen Bauvorschriften sowie
- die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege, zum Immissionsschutz und zum Heilquellenschutz.

#### **Änderungen / Ergänzungen ergeben sich zu:**

- § 1 der bodenrechtlichen Festsetzungen (max. Verkaufsfläche)
- § 6 der bodenrechtlichen Festsetzungen (Ableitung des Oberflächenwassers)
- § 9 der bodenrechtlichen Festsetzungen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (entfall der Anpflanzfläche (a))
- *Archäologische Denkmalpflege, s. Hinweis Nr. 4*

Sollten bei zukünftigen geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentration, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-mail: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- *Heilquellenschutzgebiet, s. Hinweis Nr. 6*

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III a des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) Bad Eilsen, Gebietsnummer 03257005191, Teilgebietsnummer 002. Die Bestimmungen der Heilquellenschutzverordnung sind zu beachten.

- *Maßnahmen für den Artenschutz, Baufeldräumung, s. Hinweis Nr. 7*

Vor der Freimachung des Baufeldes sind die betroffenen Gehölz- und Gebäudebestände auf Brutstätten von Vögeln und auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen (Spaltenquartiere). Hinweise hierauf liegen derzeit allerdings nicht vor.

Die Baufeldfreiräumung in Verbindung mit Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte/ -rodungen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem

28./29. Februar zulässig (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, gesetzliche Regelungen des §39 BNatSchG).

Sofern Rodungs-/ Fällarbeiten innerhalb der Vogelbrut- bzw. Fortpflanzungszeit unvermeidbar sind (abweichender Baubeginn), ist das Vorkommen von Bruten durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn/ Baufeldräumung auszuschließen ist. Ein abweichender Baubeginn ist dabei im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Ein Umbau oder Abriss von Gebäuden soll nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse vom 01. November bis 31. März erfolgen. Ein abweichender Zeitraum ist auch hier im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Vor Umbau oder Abriss von Gebäuden ist zudem eine örtliche Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person (Fachperson für Fledermäuse) auf mögliche Fledermausvorkommen und Quartiersfunktionen durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Der Bericht ist vor dem Beginn baulicher Maßnahmen der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen.

Sollten sich Funde von genutzten Quartierplätzen ergeben, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg abzustimmen.

Durch Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktvermeidung kann ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

- *Hinweise zum Bodenschutz, Bauphase, s. Hinweis Nr. 8*

Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn abzuschieben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren (s. § 202 BauGB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken, auch wenn es sich hier um bereits baubedingt überprägte, veränderte Böden handelt. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden.

Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639 und 18915).

Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften sollte vermieden werden.

#### **4.5.7 Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen**

Aufgrund nicht vermeidbarer nachteiliger Umweltauswirkungen bzw. der erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Möglichkeiten zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Für die Entscheidung des Umfangs des

Ausgleichs im Plangebiet ist zwischen den Zielen des Flächensparens und der baulichen Verdichtung auf der einen Seite und der des Ausgleichs am Ort des Eingriffs und dem Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen auf der anderen Seite abzuwägen.

Die nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Lebensräume von Tieren und Pflanzen, die Bodeneigenschaften und -funktionen sowie die Eingriffe in den Wasserhaushalt in Folge der Neuversiegelung von Flächen können nicht vermieden werden und sind auszugleichen. Hierfür werden die nachfolgend dargestellten und im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlicher dargelegten Ausgleichsmaßnahmen ergriffen. Hierbei wird sich nur auf Veränderungen gegenüber der 4. Änderung des B-Planes Nr. 19 bezogen.

- *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 der Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

Die bisherige textliche Festsetzung zu § 9 (1), mit (a) gekennzeichnet Pflanzflächen, entfällt. Dieser Bereich (185 m<sup>2</sup>) wird überbaut. Er war ursprünglich als Pflanzung standortheimischer Gehölze vorgesehen, stellt sich aber tatsächlich als Teil eines Ziergebüsches dar.

Innerhalb der nach § 9 (2), mit (b1 und b2) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind wie bisher bodendeckende Laubsträucher und Stauden zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der Flächen muss der Anteil bodendeckender Laubsträucher mind. 60 % betragen. Die Pflanzung hat in wuchstypischen Gruppen und zueinander versetzt mit einer Pflanzdichte von mind. 2 Pflanzen pro qm für die Laubsträucher und mind. 5 Pflanzen pro qm für die Stauden zu erfolgen. Als Pflanzqualitäten sind für die Laubsträucher mind. 40 cm hohe Sträucher zu verwenden. Die bodendeckenden Pflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Wartung der unterliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Entfernen der Pflanzungen zulässig, wenn sie nach Abschluss der Arbeiten wiederhergestellt werden.

Zusätzlich sind entsprechend den bisherigen Anpflanzungen in der mit (b 1) gekennzeichneten Fläche mittel- bis großkronige hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Insgesamt sind mind. 16 Bäume zu pflanzen. Vorhandenen Bäume dürfen angerechnet werden, sofern sie nicht den Stellplätzen (§ 8 „Anzupflanzende Bäume - auf den Stellplätzen“) zuzuordnen sind. Die Artenwahl richtet sich nach den Vorgaben des § 8. Hiernach sind mind. 11 Bäume bereits vorhanden und anrechenbar, 5 Bäume sind zusätzlich zu pflanzen. Die Fläche (b1) reduziert sich in der Größe etwas (694 zu 751 m<sup>2</sup>), wogegen (b2) etwas größer wird (324 zu 268 m<sup>2</sup>). Insgesamt entfallen hier dann 14 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der mit (b2) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist die Errichtung eines Werbepylons (siehe § 4 Abs. 2 der örtlichen Bauvorschriften) sowie einer max. 1,2 m breiten Rampe und einer Treppenanlage für Fußgänger mit den zur Sicherung der Erdoberfläche notwendigen baulichen Anlagen (z.B. Stützen, Gabionen, etc.) zulässig.

Die in § 9 (3) genannten Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn im Sondergebiet, spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden danach fertig zu stellen.

Nicht verändert wird § 8, anzupflanzende Bäume auf den Stellplatzflächen (je angefangenen 15 Stellplätze ein Baum).

Die o. g. internen Kompensations-/Ausgleichsmaßnahmen zielen hierbei auf die Kompensation des Verlustes von Biotopstrukturen sowie die landschaftsgerechte Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes ab.

#### **4.5.8 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

Die Eingriffsbewertung und Kompensationsermittlung wird auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetag (2013) durchgeführt. Das heißt, die flächenmäßige Erfassung des Eingriffs und die rechnerische Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs erfolgen

auf der Grundlage der Biotoptypen. Soweit Funktionen besonderer Schutzwürdigkeit erheblich beeinträchtigt werden, ist eine verbal-argumentative, die rechnerische Bilanzierung ergänzende Gegenüberstellungen von Eingriff und Ausgleich vorzunehmen. Das gleiche gilt für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 2.913 – 2.734 = -179
------------------------------------------------------------------

Demnach besteht nur ein geringes Defizit von 179 Werteinheiten bezogen auf die ursprünglichen Festsetzungen der 4. Änderung. Dieser geringe Wert ist darauf zurückzuführen, dass sich die mögliche Versiegelung (Sondergebiet, Straße) trotz Anbaumöglichkeit nicht verändert, allerdings festgesetzte Gehölzflächen um 199 m<sup>2</sup> reduziert werden, dafür aber der Anteil unversiegelter Flächen ohne Pflanzgebot entsprechend zunimmt.

So sahen die ursprünglichen Festsetzungen Gehölzpflanzungen von 1.204 m<sup>2</sup> vor, die neuen Festsetzungen sehen 1.018 m<sup>2</sup> vor. Real ist derzeit aber auch bei Abzug des vorgesehenen An-/ Ausbaus mehr zumindest teilweise mit Gehölzen/ Bäumen bepflanzte Fläche oder Gras/Staudenflur vorhanden (BZE, BZE/GRR, BZN, UHM ca. 1.405 m<sup>2</sup>). Zudem soll der verbleibende Pflanzstreifen (b1) um mindesten 5 mittel- bis großkronige Laubbäume als Hochstamm ergänzt werden. Dies berücksichtigt verbleibt allenfalls ein sehr geringes und vernachlässigbares Defizit.

Der Eingriff ist somit innerhalb des Plangebietes kompensiert, ein externer Ausgleich nicht erforderlich.

In Bezug auf Boden ergibt sich gegenüber der bisher schon zulässigen Versiegelung faktisch keine Neuversiegelung (nur ca. 1 m<sup>2</sup>), da der bisher mögliche Versiegelungsgrad nicht ausgeschöpft wurde. Es ergibt sich hieraus kein weiterer Bilanz-/Kompensationsbedarf über den bereits in Verbindung mit Biotoptypen ermittelten hinaus.

## **4.6 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. die Belange des Umweltschutzes, hier des Immissionsschutzes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB).

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurden die Belange im Hinblick auf die davon ausgehenden Lärmimmissionen in Folge von Verkehrslärm (An- und Abfahrten der Liefer- und Kundenfahrzeuge), Kundenaktivitäten (Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen) und Haustechnik überprüft und in die Abwägung eingestellt.

Zur Beurteilung der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes wurde auf der Grundlage der bereits im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ausgearbeiteten schalltechnischen Untersuchung (Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer, Ingenieurbüro, Bielefeld, 23.10.2006) eine schalltechnische Stellungnahme erstellt (Dipl.-Phys. Dipl.-Ing. Kai Schirmer, Hannover, 14.2.2023).

### **4.6.1 Schutzanspruch der Umgebung**

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich Nutzungsstrukturen, die hinsichtlich des Schutzanspruches als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO einzustufen sind. Diese Flächen erstrecken nördlich, östlich und südwestlich des Edeka-Marktes. Das Gebiet westlich des Plangebietes ist ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und im Anschluss als Sondergebiet (SO) für eine Kurklinik eingestuft.

Auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die bei Bauleitplanungen zu berücksichtigen ist, sind für

Allgemeine Wohngebiete: 55 dB(A) tags und nachts 45/40 dB(A)

Sondergebiete: 45 dB(A) tags und nachts 35 dB(A)

(der letzte Nachtwert gilt für Gewerbelärm) als Orientierungswerte zu berücksichtigen. Die beschriebenen Orientierungswerte können im Einzelfall geringfügig überschritten werden und stellen keine Grenzwerte dar.

Die Einhaltung der o.g. und für die umliegenden Grundstücke maßgeblichen Orientierungswerte ist für die unmittelbar dem Markt zugewandten Grundstücke sicherzustellen. Für die daran anschließenden Grundstücksflächen kann somit davon ausgegangen werden, dass ein ausreichender Immissionsschutz vorliegt, sobald die entsprechenden Orientierungswerte im Bereich der im Schallgutachten berücksichtigten Grundstücke eingehalten werden.

Bei den nachfolgenden Ausführungen wird nach den Lärmarten *Verkehrslärm* und *Gewerbelärm* unterschieden.

#### **4.6.2 Lärmimmissionen - Verkehrslärm**

Gemäß dem planerischen Gebot der Konfliktvermeidung und Konfliktlösung hat der B-Plan neben der gegenwärtigen Verkehrssituation auch die zukünftig zu erwartenden Verkehrsverhältnisse im Hinblick auf die Ermittlung der in den nächstgelegenen betriebsfremden Wohnnutzungen zu erwartenden Lärmimmissionen und auf mögliche Beeinträchtigungen der, für eine Einstufung als Kurort erforderlichen, Luftqualitäten als Prognosegrundlage zu berücksichtigen.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde zur Beurteilung der im Rahmen der Ansiedlung eines EDEKA-Marktes zu erwartenden Lärmimmissionen auf die angrenzenden betriebsfremden Wohnnutzungen vom Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer (Bielefeld, 2006) auf der Grundlage des konkret geplanten Vorhabens ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden insbesondere die betriebsbedingten Geräuschquellen auf den Stellplätzen, aus dem Anlieferverkehr und aus dem Betrieb von Kühl- und Lüftungsanlagen (Gewerbelärm) und die schalltechnischen Auswirkungen, die in den Bereichen Bahnhofstraße/Arensburger Straße (Verkehrslärm) auftreten, berücksichtigt. Ferner wurde dabei die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die TA Lärm berücksichtigt. Der Gemeinde Bad Eilsen sind keine Hinweise oder Stellungnahmen von Anliegern oder sonstigen Betroffenen bekannt, die auf erhebliche Lärmimmissionen hingedeutet hätten, bekannt. Daher wird davon ausgegangen, dass der Lebensmittelmarkt auch weiterhin in das städtebauliche Umfeld integriert ist, ohne erhebliche Beeinträchtigungen in Folge betrieblich bedingter Emissionsquellen auszulösen.

Wesentliche Änderungen der städtebauliche Umgebung und damit die für die Beurteilung von Immissionskonflikten relevante Schutzwürdigkeit haben sich im Vergleich zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht ergeben.

Daher wird für die an das Plangebiet heranreichenden bzw. im Wirkungsbereich befindlichen Nutzungen und Einrichtungen davon ausgegangen, dass weder die westlich an die Arensburger Straße und östlich an die Gleisanlagen angrenzenden Grundstücke, die mit Ausnahme des rückwärtigen zur Wiesenstraße ausgerichteten Grundstückes (Kurklinik, SO) als WA-Gebiet zu bezeichnen sind, die o.b. erheblichen Beeinträchtigungen aufgetreten sind oder in Zukunft auftreten werden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 hat nur die Erweiterung der Verkaufsflächen und damit verbunden die Erweiterung von überbaubaren Grundstücksflächen im Nahbereich der Bahnanlage und die Rücknahme der bisher in diesem Bereich festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zum Ziel.

Seitens des Vorhabenträgers sind darüber hinaus keine Änderungen der im Süden des Plangebietes gelegenen Anlieferzone und keine Änderungen an den technischen, ortsfesten Geräuschquellen vorgesehen. Dies soll auch für den neuen Gebäudeteil gelten.

Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass sich keine Veränderungen der Verkehrsmengen der Kunden-Pkw ergeben.

Der Vorhabenträger hat auf dieser Grundlage vom öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallimmissionsschutz Herrn Dipl.-Phys. Dipl.-Ing. Kai Schirmer, Hannover, eine schalltechnische Stellungnahme erarbeiten lassen, auf die Bezug genommen und hingewiesen wird.

Auf dieser Grundlage wird darin ausgeführt, dass sich allenfalls reflektierende/abschirmende Wirkung des neuen Baukörpers ergeben könnten. Ferner wird ausgeführt, dass in Bezug auf die südlich gelegenen Immissionsorte eher eine gegenüber den Parkplatzgeräuschen erhöhte Abschirmung eintritt, sodass sich die Pegel leicht verringern könnten.

#### **4.6.3 Lärmimmissionen - Gewerbelärm**

Die Schutzanforderungen der im Umfeld des Plangebietes befindlichen Nutzungen und Einrichtungen sind auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wie folgt zu beachten:

- Allgemeines Wohngebietes: tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)
- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurklinik“: tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A)

Um die Einhaltung der Orientierungswerte zu sichern, wurden bereits im Rahmen des zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ausgearbeiteten schalltechnischen Gutachtens auf die Schallschutzmaßnahmen (z.B. Gestaltung und Ausformung von Fahrwegen der Parkplätze, Lage des Papierpresscontainers, Verzicht auf eine Anlieferung zur Nachtzeit zwischen 22.00-06.00 Uhr, Einbau von Schalldämpfer bzw. Rauchrohrschalldämpfer) hingewiesen.

Die vom Gutachter zur 4. Änderung vorgetragenen Anregungen und Hinweise sind im Rahmen der vorliegenden 5. Bebauungsplanänderung unverändert übernommen und derart berücksichtigt worden, dass innerhalb der im B-Plan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Wände und Decken des geplanten Leergutlagers jeweils ein Schalldämm-Maß von  $R'_{w} > 20$  dB aufweisen sollten.

Die weiteren vorgebrachten Hinweise sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung bzw. der Umsetzung des Projektes zu beachten. Bei Berücksichtigung der dargelegten Hinweise können im Zuge der konkreten Vorhabenplanung und Vorhabendurchführung erhebliche Immissionskonflikte vermieden werden.

#### **4.6.4 Lokalklimatische Einflüsse**

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde zur Beurteilung der im Rahmen eines EDEKA-Markt-Neubaus zu erwartenden möglichen Auswirkungen auf die Faktoren der Belüftungssituation/Kaltluft und Luftqualität durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Immissionsfragen, Kleinklima Prof. Dr. Günter Groß (Rinteln, 2008) auf der Grundlage des konkret geplanten Vorhabens, des Verkehrskonzeptes (PGT, 2006), des medizinisch-wissenschaftlichen Gutachtens (Gutenbrunner, 2007) und des Amtlichen Gutachtens des Deutschen Wetterdienstes (2005) eine gutachterliche Ersteinschätzung erstellt, um das Konfliktpotenzial für diese Bebauungsplanänderung beurteilen zu können.

Dabei wurden die Auswirkungen auf drei verschiedene Wirkungskomplexe (thermisch, aktinisch und lufthygienisch) betrachtet.

Da es sich bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes nur um eine kleinräumige Erweiterung der Verkaufsflächen und damit der baulichen Anlagen handelt, ist nicht davon auszugehen, dass die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ermittelten Auswirkungen zu den Wirkungskomplexen (thermisch, aktinisch und lufthygienisch) erheblich verändert oder

die Auswirkungen in diesen Zusammenhängen gegenüber dem bisherigen baulichen Bestand eine erhebliche Beeinträchtigung erwarten lassen.

#### **4.6.5 Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Bückeberg**

Das Plangebiet ist im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Bückeberg gelegen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden oder Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

#### **4.6.6 Geruch und Staub**

Mit der geplanten Nutzung gehen keine die umgebenden Wohnnutzungen beeinträchtigenden Geruchsimmissionen einher. Die für Wohn- und Mischgebiete gemäß TA Luft (ehemals Geruchsimmissionsrichtlinie) anzuwendenden Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von 10 % der Jahresstunden werden nicht überschritten.

Staubimmissionen werden durch die im Gebiet geplanten Nutzungen nicht in erheblich beeinträchtigender Weise hervorgerufen. Darüber hinaus ist im Rahmen der Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf die Einhaltung der TA-Luft zu achten bzw. darauf hinzuwirken, dass die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen an die Luftreinhaltung vorhabenbedingt nachgewiesen wird. Diese Abschichtung ist möglich, da sich auf der dem Bebauungsplan nachfolgenden Genehmigungsebene durch den Einsatz geeigneter technischer oder sonstiger Vorkehrungen eine Reduzierung ggf. auftretender Geruchsimmissionen möglich ist.

Von der Bewirtschaftung der im westlichen Verlauf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen saisonal ausgehenden Geruchs- und Staubemissionen sind im Rahmen der ausgeübten guten fachlichen Praxis als ortsüblich einzustufen und hinzunehmen.

#### **4.6.7 Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG**

Gemäß § 50 BImSchG sind Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird dem Trennungsgebot unter Berücksichtigung der bestehenden und der neu hinzukommenden Gebäudekörper und der Lage der Stellplatzflächen weiterhin Rechnung getragen. Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen und der Erweiterung der Baugrenzen nach Osten ist kein über das bestehende, rechtsverbindliche Sondergebiet hinausgehender unmittelbarer Nutzungskonflikt zwischen sonst konkurrierenden Nutzungen ableitbar, da durch die östliche Erweiterung der Baugrenzen Richtung Bahnanlage keine Beeinträchtigungen zu den immissionssensiblen Nutzungen gegenüber der schon bestehenden Situation zu erwarten sind.

## **5 Sonstige zu beachtende öffentliche Belange**

### **5.1 Altlasten und Kampfmittel**

#### Altlasten

Im Bereich des südlichen Plangebietsrandes ist in der Gemarkung Bad Eilsen ein Altstandort vorhanden und im Altlastenkataster des Landkreises Schaumburg unter der Nr.

257.005.5000.0003 aufgeführt. Dieser Standort wurde bereits in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 zum Zeitpunkt der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des aktuell vorhandenen Lebensmittelmarktes gekennzeichnet. Die Kennzeichnung wird unverändert in die 5. Änderung übernommen.

Art und Umfang dieser Fläche werden durch die 5. Änderung nicht darüberhinausgehend berührt, da die östliche Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen die bisher gekennzeichneten Flächen des Altstandortes nicht berührt.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde hierzu bereits wie folgt zur Beschaffenheit und den Inhalten des Standortes ausgeführt:

„Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen Schlossereibetrieb (Reparaturen landwirtschaftlicher Maschinen, Anfertigung von Metallwerkstücken jeglicher Art). Auf dem Grundstück befand sich kurzfristig eine nicht genehmigte Tankstelle. Das Grundstück ist als Schutzzone B ausgewiesen. Ein Antrag auf Eigenverbrauchstankstelle wurde 1969 abgelehnt. Der Betrieb wurde auch aufgrund der langen Betriebsdauer aufgenommen. Als potenziell mögliche, kontaminationsrelevante Stoffe werden genannt: Metalle/Schwermetalle, CKW (Reinigungsmittel), Öle (Bohr-, Schleif-, Schneidöle, Additiv, PCP), Hydrauliköle (PCB), Metallspäne, -rückstände (ölverunreinigt).

Der Betrieb begann 1927 und endete 1968.

Vor diesem Hintergrund wurde zum Zwecke der Altlastenbewertung im Sinne einer Beweissicherung vor dem Grundstückskauf, am 25. Mai 2008 das Ingenieurbüro KRAUSS & PARTNER GMBH, Oldenburg, von der EDEKA-MIHA Immobilienservice GmbH in Minden beauftragt, für das Grundstück in der Arensburger Straße 7 in 31707 Bad Eilsen eine „Orientierende Gefährdungsabschätzung“ des Untergrundes durchzuführen.

Im Rahmen der Untersuchung wurden folgende Empfehlungen festgehalten:

#### *„5. EMPFEHLUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN*

*Im Zuge der vorliegenden „Orientierenden Untersuchung“ sind auf dem untersuchten Grundstück „Arensburger Straße 7“ in 31707 Bad Eilsen nach Auswertung der vorliegenden Befunde eine sanierungspflichtige Bodenverunreinigung nicht festgestellt worden.*

*Im Zuge einer potentiellen Baumaßnahme anfallender und zu entsorgender Erdaushub ist gemäß den Technischen Regeln der Ländergemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ zu bewerten, und einer geeigneten Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Die im Untergrund festgestellten KW-, Schwermetalle- und PAK-Gehalte liegen im Zuordnungswert-Bereich gemäß LAGA von Z 0, d.h. das Material kann unter Einhaltung der LAGA-Vorgaben wieder verwertet werden.*

*Da eine sanierungsbedürftige Untergrundverunreinigung im Bereich der vorliegenden Untersuchung nicht festgestellt wurde, sind weitere Maßnahmen nicht erforderlich.*

*Eine Stauwassergefährdung ist nicht zu befürchten.*

*Sämtliche Aussagen, Bewertungen und Empfehlungen basieren auf dem in diesem Gutachten beschriebenen Erkundungsrahmen und den hierbei gewonnenen Ergebnissen.“ (aus: Orientierende Gefährdungsabschätzung für das Grundstück Arensburger Straße 7, 31707 Bad Eilsen, Krauss & Partner GmbH, Oldenburg, Stand: 20.06.2008)“*

Sollten im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und Vorhabendurchführung Hinweise bekannt werden (z.B. Verfärbung von Boden, Geruch) ist die Untere Bodenschutzbehörde des

Landkreis Schaumburg unverzüglich zu informieren und weitere Maßnahmen damit abzustimmen.

#### Kampfmittel

Es sind keine Kampfmittelfunde innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

## **5.2 Denkmalschutz**

### Baudenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gebäude oder baulichen Anlagen, die dem Baudenkmalschutz unterliegen.

### Archäologische Denkmalpflege

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **5.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Im Rahmen dieser vorliegenden 5. Bebauungsplanänderung werden auf der Grundlage der rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 kleinräumige Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. Diese beziehen sich u.a. auf die Durchgrünung des Plangebietes und auf die Rückhaltung und dosierte und zeitverzögerte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.

Die Festsetzungen und daraus resultierenden Maßnahmen tragen in Bezug auf die Bepflanzungsmaßnahmen zur Schattenentwicklung und dem damit verbundenen lokalen Temperatenausgleich, CO<sub>2</sub>-Bindung, Sauerstoffproduktion und zur Staubbildung bei. Diese Filtereigenschaften der im Plangebiet vorgesehenen Vegetationen werden in diesem siedlungsstrukturell bereits geprägten Bereich einen kleinräumigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Darüber hinaus werden durch den Bebauungsplan Eingriffe in die umgebenden landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen vermieden oder auf ein nur kleinräumiges Maß reduziert, so dass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO<sub>2</sub>-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Auf Grund des fortschreitenden Klimawandels kann ein vermehrtes Auftreten von

Regenereignissen, die sich ebenfalls auf die im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen auswirken können, nicht ausgeschlossen werden. In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurden bereits neben Festsetzungen zur Grünordnung auch Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelungen und Ableitung des Oberflächenwassers aufgenommen, so dass ein Beitrag zur Anreicherung des Grundwassers geleistet werden kann. Diese Festsetzungen werden unverändert in die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 übernommen.

Die vorliegende 5. Änderung trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzziele der Gemeinde Bad Eilsen Rechnung getragen.

Mit der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung sind jedoch keine Maßnahmen verbunden, die sich auf das Klima erheblich beeinträchtigend auswirken werden.

#### **5.4 Heilquellenschutzgebiet**

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III a des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) Bad Eilsen, Gebietsnummer 03257005191, Teilgebietsnummer 002. Die Bestimmungen der Heilquellenschutzverordnung sind zu beachten. Eine entsprechende Kennzeichnung ist im Bebauungsplan dargestellt.

## **6 Ergebnis der Umweltprüfung**

Die durchgeführte Umweltprüfung führt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und plangebietsinterner Ausgleichmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben. Diese werden durch Maßnahmen, wie die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) i. V. mit einer entsprechenden Grüngestaltung im Plangebiet ausgeglichen.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Maßnahmen für den Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, wie z. B. Bauzeitenbegrenzungen) festgesetzt.

Mit der Bauleitplanung sind keine Immissionskonflikte oder verbleibenden Konflikte durch Eingriffe in den Boden oder durch die Ableitung des Oberflächenwassers zu erwarten.

Unter Berücksichtigung aller vorgesehenen Maßnahmen verbleiben schließlich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann ausgeschlossen werden.

## 7 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 0,87 ha und gliedert sich in die nachfolgend festgesetzten Nutzungen und Flächen:

Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt: Lebensmittel-Einzelhandel“:	7.016 m <sup>2</sup>
<i>davon Flächen für Stellplätze:</i>	<i>2.625 m<sup>2</sup></i>
<i>davon Fläche zum Anpflanzen (b1):</i>	<i>694 m<sup>2</sup></i>
<i>davon Fläche zum Anpflanzen (b2):</i>	<i>324 m<sup>2</sup></i>
<i>davon Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</i>	<i>567 m<sup>2</sup></i>
Öffentliche Verkehrsfläche:	1.711 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>8.727 m<sup>2</sup></b>

## 8 Durchführung des Bebauungsplanes

### 8.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### 8.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt eingebunden in einen bestehenden und erschlossenen Siedlungsbereich. Die westlich an das Plangebiet angrenzende Straße ist bereits voll erschlossen und weist die für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen auf.

#### Abwasserbeseitigung

Der Planbereich kann weiterhin im Rahmen des Bestandes an das bestehende Schmutzwassernetz angeschlossen werden.

#### Oberflächenentwässerung

Aufgrund der mit dem Planvorhaben verbundenen großflächigen Bodenversiegelung und der angespannten Abstromverhältnisse in der Bückeburger Aue (Vorfluter des Plangebietes) war bereits zur erstmaligen Erstellung des Lebensmittelmarktes eine Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet erforderlich. In diesem Zusammenhang ist nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Schaumburg ein Entwässerungskonzept erstellt worden.

In § 6 der textlichen Festsetzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist mit Bezug auf die v.g. wasserrechtliche Erlaubnis folgendes festgesetzt:

*„Das im Sondergebiet anfallende Oberflächenwasser ist über einen zu errichtenden Stauraumkanal mit einem ca. 160 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen mit einer Höchstmenge von 3,6 l/s und 3.727 m<sup>3</sup>/a in ein in diesem Bereich verrohrtes namenloses Gewässer III. Ordnung zu leiten.“*

Die sich durch die Vergrößerung des Lebensmittelmarktes bedingte Erweiterung der befestigten Flächen erfordert jedoch eine entsprechende Erweiterung der auf dem Grundstück befindlichen Rückhalteeinrichtung. Zu diesem Zweck ist die Entwässerung des zusätzlich durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes anfallenden Oberflächenwassers mit Bezug auf das bisherige Entwässerungskonzept weiterhin durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgegeben werden darf. Als Bemessung sind 5 l/s\*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zu legen.

## **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen und ist durch die Stadtwerke Schaumburg – Lippe GmbH sichergestellt.

Die für den Grundschatz bereitzustellende Löschwassermenge ist nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) – Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 – zu bemessen. Der Grundsatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzung (SO-Gebiet) 1.600 l/min für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Eine für das Plangebiet ausreichende Löschwasserversorgung gemäß dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist durch die vorhandenen Leitungen und Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung nachzuweisen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass

- bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren sind.
- bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen ist.
- die Löschwasserentnahmestellen nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen und freizuhalten sind, sodass die Flächen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.
- zu allen Gebäuden die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen ist. Feuerwehrezufahrten sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die Flächen für die Feuerwehr müssen den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen vom 28. September 2012 entsprechen.

Unter Berücksichtigung der bereits nördlich, westlich und südlich des Plangebietes realisierten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der umgebenden Siedlungsbereiche wird davon ausgegangen, dass die v.g. Anforderungen zum Löschwasserschutz bereits berücksichtigt werden.

## **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schaumburg (AWS) sichergestellt.

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind direkt an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen angebunden. Abfallbehältersammelplätze sind im räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes nicht erforderlich, da es an den nicht an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken fehlt.

## **Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die Westfalen Weser Netz GmbH. Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH sichergestellt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der westlichen Plangebietsgrenze eine Trafostation, die im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird.

## **Kommunikation**

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technische Infrastrukturniederlassung Nordwest, PTI 21 –FS–, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für den Ausbau des Netzes der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH ist das Team Neubaugebiete zu kontaktieren:

Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

## **8.3 Kosten**

Der Gemeinde Bad Eilsen entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB, da das im Plangebiet geplante Vorhaben von einem Investor realisiert wird.

# Bauleitplanung der Gemeinde Bad Eilsen

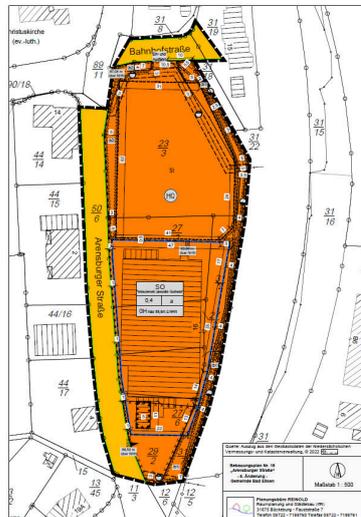
## Landkreis Schaumburg

### 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 „Arensburger Straße“ einschl. örtlicher Bauvorschriften

Begründung und Umweltbericht  
(gemäß §§ 9 Abs. 8 und 2 a BauGB)

#### Teil II

### Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Beurteilung



**Planungsgruppe Umwelt**

Stiftstr. 12 30159 Hannover

Tel.: (0511) 51 94 97 82

Gellerser Str. 21, 31860 Emmerthal

Tel.: (05155) 5515

[o.gockel@planungsgruppe-umwelt.de](mailto:o.gockel@planungsgruppe-umwelt.de)

**Umweltfachliche Planung und Beratung**

# **Bauleitplanung der Gemeinde Bad Eilsen**

**Landkreis Schaumburg**

## **5. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 „Arensburger Straße“**

**einschl. örtlicher Bauvorschriften“**

### **Begründung und Umweltbericht**

**(gemäß §§ 9 Abs. 8 und 2 a BauGB)**

#### **Teil II**

#### **Umweltbericht einschließlich Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Beurteilung**

**Auftraggeber:**

Opportunitäten Europa 2 S.à r.l.  
41, Avenue de la Liberté  
L-1931 Luxembourg x

**Erstellt durch:**

Planungsgruppe Umwelt  
Gellerser Str. 21  
31860 Emmerthal

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Oliver Gockel  
Dipl.-Ing. Margrit Logemann

Hannover/Emmerthal, den 10.04.2023

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	1
1.2	Lage und Nutzung des Plangebietes.....	1
1.3	Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren	2
<b>2</b>	<b>Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen .....</b>	<b>4</b>
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg .....	4
2.2	Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen .....	5
2.3	Landschaftsrahmenplanung Landkreis Schaumburg.....	5
2.4	Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	6
2.5	Sonstige Belange des Umweltschutzes.....	6
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>7</b>
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	7
3.1.1	Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit .....	8
3.1.1.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen .....	8
3.1.1.2	Bestand und Bewertung .....	8
3.1.2	Schutzgut Pflanzen / Tiere und die biologische Vielfalt.....	8
3.1.2.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen .....	8
3.1.2.2	Bestand und Bewertung .....	8
3.1.3	Schutzgut Boden / Fläche .....	14
3.1.3.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen .....	14
3.1.3.2	Bestand und Bewertung .....	15
3.1.4	Schutzgut Wasser.....	16
3.1.4.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen .....	16
3.1.4.2	Bestand und Bewertung .....	17
3.1.5	Schutzgut Klima/ Luft.....	18
3.1.5.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen .....	18
3.1.5.2	Bestand und Bewertung .....	18
3.1.6	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild).....	18
3.1.6.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen .....	18
3.1.6.2	Bestand und Bewertung .....	19
3.1.7	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	19
3.1.7.1	Umweltziele und Bearbeitungsrahmen .....	19
3.1.7.2	Bestand und Bewertung .....	20
3.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	20

3.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	20
3.2.1	Schutzgut Mensch insbesondere menschliche Gesundheit .....	21
3.2.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....	22
3.2.3	Schutzgut Boden / Fläche .....	23
3.2.4	Schutzgut Wasser.....	24
3.2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	24
3.2.6	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild).....	25
3.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	25
3.2.8	Wechselwirkungen.....	26
3.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	26
<b>4</b>	<b>Artenschutzrechtliche Betroffenheit.....</b>	<b>26</b>
4.1	Rechtliche Grundlagen.....	26
4.1.1	Bestimmung relevanter Arten/Artengruppen.....	28
4.1.2	Avifauna.....	28
4.1.3	Fledermäuse .....	30
4.2	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.....	31
<b>5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....</b>	<b>31</b>
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltbeeinträchtigungen .....	32
5.2	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	33
5.3	Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet.....	34
5.4	Eingriffsbilanz/Ermittlung des Kompensationsbedarfs und externe Ausgleichsmaßnahmen.....	35
5.4.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	35
<b>6</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>38</b>
6.1	Analysemethoden und Schwierigkeiten bei der Erhebung.....	38
6.2	Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring .....	38
6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	38
<b>7</b>	<b>Betroffenheit von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des § 19 BNatSchG .....</b>	<b>40</b>
<b>8</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>41</b>

**Karten / Pläne**

Textkarte Biotoptypenkartierung, M 1: 2.500 .....	10
---------------------------------------------------	----

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Lage des Plangebiets .....	1
Abbildung 2: Abgrenzung der Erweiterung der Verkaufsflächen von 1.200 auf 1.600 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, o.M., Luftbild Google Earth .....	3
Abbildung 3: Ausschnitt RROP LK Schaumburg 2003 .....	4
Abbildung 4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan .....	5
Abbildung 5: Festsetzungen 4. Änderung B-Plan Nr. 19, rot vorgesehene bauliche Erweiterung .....	11
Abbildung 6: Bewertung der Biotopkomplexe im LRP 2001 .....	13
Abbildung 7: Bodentypen nach BK50 (LBEG 2018) .....	15
Abbildung 8: Schutzwürdige Böden (LBEG 2018) .....	16
Abbildung 9: Oberflächengewässer .....	17
Abbildung 10: Grundwasserneubildungsrate nach mGROWA (LBEG 2019) .....	17
Abbildung 11: Landschaftsbildqualität (Bewertung aus LRP 2001) .....	19

**TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1: Übersicht der Wirkfaktoren der 5. Bebauungsplanänderung .....	2
Tabelle 2: Biotoptypenbestand im Untersuchungsgebiet (im Geltungsbereich der Planänderung einschl. Randflächen, Ist-Situation und aktuelle Festsetzungen) .....	9
Tabelle 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	36

# 1 Einleitung

Der Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und bewertet. Hierbei sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

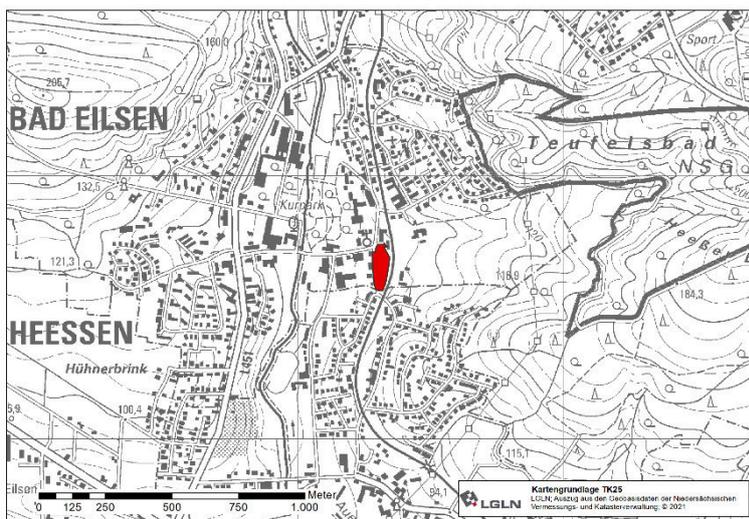
## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Arensburger Straße“, Gemeinde Bad Eilsen, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Sicherung und Entwicklung des bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

Zu diesem Zweck ist die Erweiterung der Verkaufsflächen des innerhalb des bereits rechtsverbindlich festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt: Lebensmittel-Einzelhandel“ bestehenden Lebensmittelmarktes erforderlich. Die Erweiterung soll an der östlichen Gebäudeseite, parallel zur Bahnanlage, erfolgen. Die in diesem Bereich bisher niedrig wachsenden Sträucher (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) werden durch überbaubare Grundstücksflächen ersetzt.

Eine ausführliche Erläuterung der Planungsziele ist der städtebaulichen Begründung (Teil I, dort Kap. 3.3) zu entnehmen.

## 1.2 Lage und Nutzung des Plangebietes



Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 (= Plangebiet) hat eine Größe von insgesamt 0,8 ha. Das Plangebiet liegt im Kernbereich Bad Eilsens, östlich der Arensburger Straße und westlich der Eisenbahnstrecke Rinteln – Stadthagen. Das Bestandsgebäude des Lebensmittelmarktes befindet sich im südlichen Bereich, Stellplätze im nördlichen Anschluss.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets

### 1.3 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkfaktoren

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 8.727 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksflächen werden bereits baulich genutzt und sind zu einem großen Anteil bereits überbaut. Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 19 "Arensburger Straße" setzt für die im Geltungsbereich der 4. Änderung befindlichen Flächen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt: Lebensmittel-Einzelhandel“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest, die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden kann.

Die umweltrelevanten Wirkungen der durch die 5. Änderung des B-Plan Nr. 19 vorbereiteten Nutzungen lassen sich reduzieren auf die Änderungen gegenüber der bisherigen Festsetzung der 4. Änderung.

Änderungsgegenstände der 5. Änderung sind:

- Erweiterung der Verkaufsfläche von 1.200 auf 1.600 qm,
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen nach Osten Richtung Bahnanlage,
- Verzicht auf die mit (a) im bisherigen Bebauungsplan gekennzeichneten Pflanzflächen.

Die Planung zur 5. Änderung sieht folgende Festsetzungen vor:

**Tabelle 1: Übersicht der Wirkfaktoren der 5. Bebauungsplanänderung**

B-Plan Festsetzung	Für den Umweltbericht besonders bedeutsame Festsetzungen	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Versiegelbare Fläche [m <sup>2</sup> ]
Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt: Lebensmittel-Einzelhandel“ (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, Garagen und Stellplätzen bis zu einer GRZ von max. 0,8., einschl. 2.625 Stellplatzanlagen	7.016 m <sup>2</sup>	5.613
Darin enthalten:			
- Durchgrünung des Plangebietes – Stellplatzanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)		s.o.	-
- (b1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	unverändert in die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 übernommen.	694	-
- (b2) Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	unverändert in die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 übernommen.	324	-
Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	unverändert in die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 übernommen.	567	-
Straßenverkehrsfläche	unverändert in die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 übernommen.	1.711	1.711
<b>Summe</b>		<b>8.727</b>	<b>7.324</b>

In der nachfolgenden Abbildung ist der tatsächliche Änderungsbereich durch die Erweiterung der Verkaufsfläche gekennzeichnet. Der Bereich betrifft hauptsächlich eine Gehölzanpflanzung.



**Abbildung 2: Abgrenzung der Erweiterung der Verkaufsflächen von 1.200 auf 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, o.M., Luftbild Google Earth**

## 2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

In der Bauleitplanung sind insbesondere die umweltrelevanten Ziele und Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB zu berücksichtigen. Von wesentlicher Bedeutung ist dabei die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB. Zur Bewältigung dieser Aufgabenstellung wird ein entsprechender Fachbeitrag in die Umweltprüfung (vgl. Kap. 5) integriert.

Weitere schutzgutspezifische Umweltziele werden im Zusammenhang mit den jeweiligen Schutzgütern angesprochen, soweit diese für die 5. Änderung des B-Plan Nr. 19 von Relevanz sind. Im Folgenden werden die entsprechenden Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, zudem werden Vorgaben aus den übergeordneten Planungen, wie dem RROP und dem F-Plan zusammengestellt, sofern diese für die B-Planänderung relevant sind.

### 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg

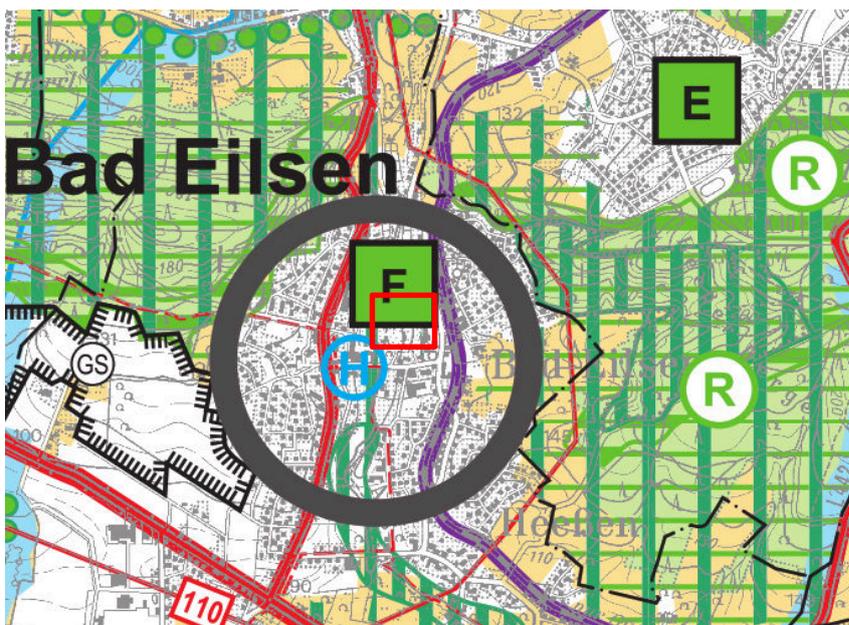
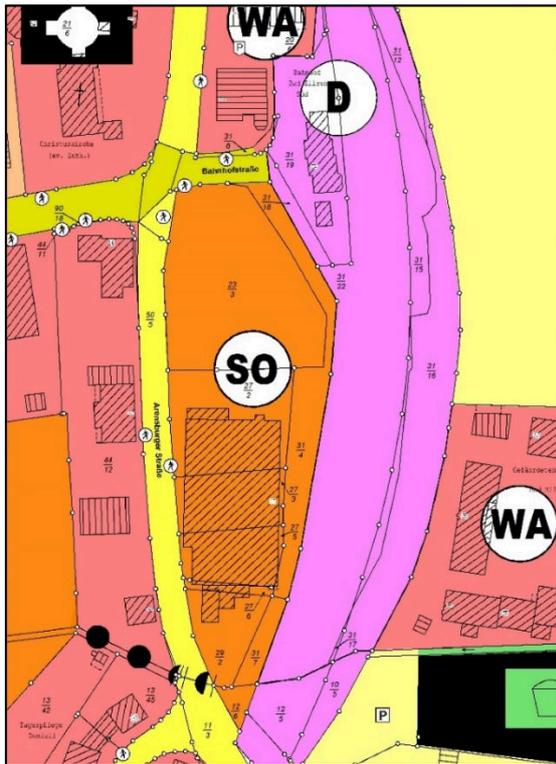


Abbildung 3: Ausschnitt RROP LK Schaumburg 2003  
Plangebiet 

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP, LK Schaumburg 2003) besteht im Plangebiet keine zeichnerische Festsetzung, da es innerhalb von Siedlungsflächen in der Ortschaft Bad Eilsen liegt. Östlich außerhalb der Ortschaft sind Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft (hohe Ertragsfähigkeit) vorhanden; östlich verläuft die Eisenbahnstrecke Rinteln – Stadthagen.

## 2.2 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Eilsen stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19, 5. Änderung, ein Sondergebiet (SO) dar. Die im Bebauungsplan unverändert festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt: Lebensmittel-Einzelhandel“ ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

**Abbildung 4:**  
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

## 2.3 Landschaftsrahmenplanung Landkreis Schaumburg

Das Gebiet der Samtgemeinde Eilsen liegt im Plangebiet des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreises Schaumburg (Stand 2001), aus dem sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der Änderungen durch die 5. Änderung des B-Plan Nr. 19 berücksichtigt werden.

Laut Zielkonzept des LRP Landkreis Schaumburg ist für die Landschaftseinheit „Bückeburger Auetal (F)“, eine abwechslungsreiche Kulturlandschaft mit einem Mosaik von Ackerflächen, Gehölzen, Grünland und Säumen zu erhalten und zu entwickeln. Das charakteristische Landschaftsbild des von bewaldeten Höhenzügen begrenzten Talraums ist vor Beeinträchtigungen zu schützen. Hierfür sind vorrangig:

- landschaftsgliedernde Strukturen, z.B. Hecken und Säume zu entwickeln und der Anteil an Grünland und Gehölzflächen zu erhöhen,
- Die Bückeburger Aue ist einschließlich ihrer Niederungsbäche zu erhalten und naturnah zu entwickeln.

*Für die Erhaltung des Ortsbildes und für eine landschaftsverträgliche Siedlungsentwicklung sind insbesondere die weitere Siedlungsentwicklung so zu lenken, dass*

- bei der städtebaulichen Entwicklung des Kurortes Bad Eilsen ist auf den Erhalt und die Entwicklung eines vernetzten Freifächensystems (öffentliche Grünflächen, Grünverbindungen etc.) und von Naherholungsgebieten in Ortsrandlage (Waldrandbereiche, Aueniederung) besonderer Wert zu legen. Ein erheblicher Teil (mindestens 50 % dieser Flächen sollte naturnah gestaltet und extensiv gepflegt werden (AK STADTÖKOLOGIE 1997).

Im Schutzgebietskonzept sind keine Ziele für das wirkungsrelevante Plangebiet formuliert.

## 2.4 Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Weserbergland. Weitere Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft sind innerhalb des wirkungsrelevanten Plangebietes nicht vorhanden. Das nächstgelegene LSG SHG 010 „Auetal“ verläuft in 140m westlich in der Ortschaft, das Landschaftsschutzgebiet „Bückerberge“ (LSG SHG 08) verläuft östlich der Bahnlinie in ca. 200 m Entfernung.

Ca. 480 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich das FFH- Gebiet DE 3720-331 "Teufelsbad". Es handelt sich um innerhalb von Buchenwald gelegene Quellbäche mit sehr gut ausgeprägten Kalktuffbildungen und Erlen- Eschenwäldern. Die sehr gut ausgeprägten Kalktuff-Quellen und Quellwälder mit Erle und Esche, Hainsimsen- Buchenwälder und Waldmeister-Buchenwälder sind besonders schutzwürdig. Zudem sind Vorkommen des Großen Mausohr vorhanden, einer Fledermausart, die in den Anhängen der FFH-Richtlinie aufgeführt ist. Das Gebiet ist als Naturschutzgebiet Nr. HA 41 "Teufelsbad" unter Schutz gestellt. Auf Grund der Distanz zum Plangebiet, der in Richtung Westen verlaufenden Vorflut, der Standortansprüche der geschützten Tierarten und der auf das Gebiet Teufelsbad bezogenen Ausprägung der geschützten Quellbäche und Wälder werden die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des FFH-Gebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf die Schutzgebiete bzw. deren Erhaltungsziele und/oder Schutzzwecke sind durch die B-Planänderung aufgrund der Entfernung und der schon bestehenden Nutzung nicht zu erwarten.

Es sind weiterhin keine geschützten Teile von Natur und Landschaft wie gesetzlich geschützte Biotope (§ 24 NNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG) im Plangebiet vorhanden und entsprechend auch nicht betroffen.

Laut Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes des Landkreises Schaumburg vom 15.09.1987 sind allerdings gem. § 3 und 4 alle Bäume mit einem Stammumfang ab 60 cm in 1 m Höhe und alle Hecken von mehr als 5 m Länge vor Schädigung, Entfernung, Zerstörung und Veränderung geschützt. Gemäß Auskunft des Amtes für Naturschutz des Landkreis Schaumburg liegt der das Plangebiet vollständig außerhalb des Geltungsbereiches.

## 2.5 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu berücksichtigenden Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e), f) und h) werden im Umweltbericht in Zuordnung zu den jeweils geeigneten Schutzgütern behandelt. Zudem werden die Themen, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind (z. B. die Abfallentsorgung), in der Begründung des Bebauungsplans erläutert. Darüber hinaus

- wird die Vermeidung von Emissionen hinsichtlich der Schallemissionen unter dem Schutzgut Mensch behandelt,
- werden Abwässer unter dem Schutzgut Wasser behandelt.

Belange von Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Erhaltungsziele, Schutzzweck) werden, sofern berührt, gesondert berücksichtigt (vorliegend nicht der Fall, s. Kap. 2.4).

## **3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden differenziert nach den im Folgenden aufgeführten Schutzgütern dargestellt:

- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, einschließlich der in § 7 Absatz 2 Nummer 10 und in § 7 Absatz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten Arten von gemeinschaftlichem Interesse und natürlichen Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse sowie der in § 7 Absatz 2 Nummer 12 des Bundesnaturschutzgesetzes genannten europäischen Vogelarten und ihrer Lebensräume,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Dies bildet die Grundlage für die Ermittlung der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen und die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen.

Das im UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung 2021) seit 2017 neu aufgeführte Schutzgut Fläche wird im Kontext mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt, findet sich prinzipiell aber als integrierendes Schutzgut auch in den übrigen Schutzgütern mit flächenhafter Betroffenheit wieder. Zwar wurde auch schon bisher dadurch der Land-/Flächenverbrauch berücksichtigt, durch die eigene Nennung der Fläche als Schutzgut wird das Augenmerk hierauf allerdings stärker fokussiert.

Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (insbesondere vorhandene Daten der zuständigen Fachämter und ergänzend des Landschaftsrahmenplans des LK Schaumburg sowie eigener Erhebungen (Biototypenerfassung anhand von Geländebegehung). In Abstimmung mit dem Landkreis, Untere Naturschutzbehörde erfolgen keine faunistischen Erfassungen, sondern eine Potentialabschätzung möglicherweise vorkommender Arten (Vögel, Fledermäuse).

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“<sup>1</sup>. Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

---

<sup>1</sup> Hrsg.: Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 7. überarb. Aufl. 2013

### **3.1.1 Schutzgut Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit**

#### **3.1.1.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen**

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Darüber hinaus sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholung zu beachten.

#### **3.1.1.2 Bestand und Bewertung**

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes befinden sich innerhalb des Versorgungskernes von Bad Eilsen, Im direkten Umfeld des Plangebiets sind bereits Einzelhandels-Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie gastronomische Betriebe unterschiedlicher Branchen vorhanden.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich Nutzungsstrukturen, die hinsichtlich des Schutzanspruches als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO einzustufen sind. Diese Flächen erstrecken nördlich, östlich und südwestlich des Edeka-Marktes. Das Gebiet westlich des Plangebietes ist ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und im Anschluss als Sondergebiet (SO) für eine Kurklinik eingestuft.

Für die Erholung relevante Strukturen sind nicht vorhanden.

### **3.1.2 Schutzgut Pflanzen / Tiere und die biologische Vielfalt**

#### **3.1.2.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen**

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

- lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG),
- „wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten [sind] auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG).

Die Beurteilung erfolgt getrennt nach den Teilschutzgütern Biotope/Pflanzen und Tiere. In der Summe ist hiermit auch der Aspekt der biologischen Vielfalt abgedeckt.

#### **3.1.2.2 Bestand und Bewertung**

##### **a) Teilschutzgut Biotope / Pflanzen**

Die Erfassung der Biotoptypen (vgl. Textkarte: Biotoptypenkartierung) erfolgt durch Luftbildauswertung und anschließender Geländeüberprüfung entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, O. v. 2021).

Die Bewertung der Biotoptypen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wird in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ (Niedersächsischer Städtetag 2013) vorgenommen. Sie erfolgt in sechs Stufen und ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

0 weitgehend ohne Bedeutung	3 mittlere Bedeutung
1 sehr geringe Bedeutung	4 hohe Bedeutung
2 geringe Bedeutung	5 sehr hohe Bedeutung

Durch Multiplikation der Flächengröße des jeweiligen Biotoptyps mit dem Wertfaktor ergibt sich der Flächenwert als Grundlage für die quantitative Ermittlung des Eingriffs bzw. des Kompensationsbedarfs (vgl. Kap. 5.4.1).

Bei Mischtypen wurde ein gemittelter Wert bzw. der überwiegende Biotoptyp berücksichtigt.

**Tabelle 2: Biotoptypenbestand im Untersuchungsgebiet  
(im Geltungsbereich der Planänderung, Ist-Situation und aktuelle Festsetzungen)**

Code		Biotop- schutz*	Wert- faktor	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Ist-Situation</b>				
BZE	Ziergebüsch aus überwiegend heimischen Gehölzen	-	2	1.064
BZE/GRR	Ziergebüsch heimisch, artenr. Scherrasen	-	1,5	399
BZN	Ziergebüsch, nichtheimisch	-	2	17
ER	Beet, Rabatte	-	1	135
GRA	Scherrasen	-	1	57
UHM	Halbruderale Gras-/ Staudenflur	-	3	170
OGG	Gewerbegebiet (SO-Gebiet)	-	0	1.848
OVM	sonst. Platz (SO-Gebiet)	-	0	437
OVP	Parkplatz (SO-Gebiet)	-	0	2.728
OVS	Straße	-	0	1.713
OVW	Weg	-	0	159
HB**	Einzelbaum/Laubbaum bis 5 m Kronendurchmesser Parkplatz	-	2	6 St.
				<b>8.727</b>
<b>Aktuelle Festsetzungen der 4. Änderung des B-Planes Nr. 19 (s. Abb. Nr. 2)</b>				
OGG	SO- Einzelhandel, GRZ 0,8	-	0	5.613
GRA, ER	SO-Einzelhandel, Grünfläche, Scherrasen, Rabatten (GRA, ER) auf 20 %	-	1	200
	Dazu:			
HPG	Gehölzpflanzung, Pflanzung standortheimisch (a)	-	3	185
BZN	Ziergebüsch, Pflanzung überw. nichtheimisch (b1)	-	2	751
BZN	Ziergebüsch, Pflanzung überw. nichtheimisch (b2)	-	2	268
OVS	Öffentliche Verkehrsfläche, Straße	-	0	1.707
HEB	Einzelbaumpflanzung Stellplätze, Einzelbaum/Laubbaum bis 5m Kronendurchmesser, je 10m <sup>2</sup>	-	2	6 Stk.
				<b>8727</b>

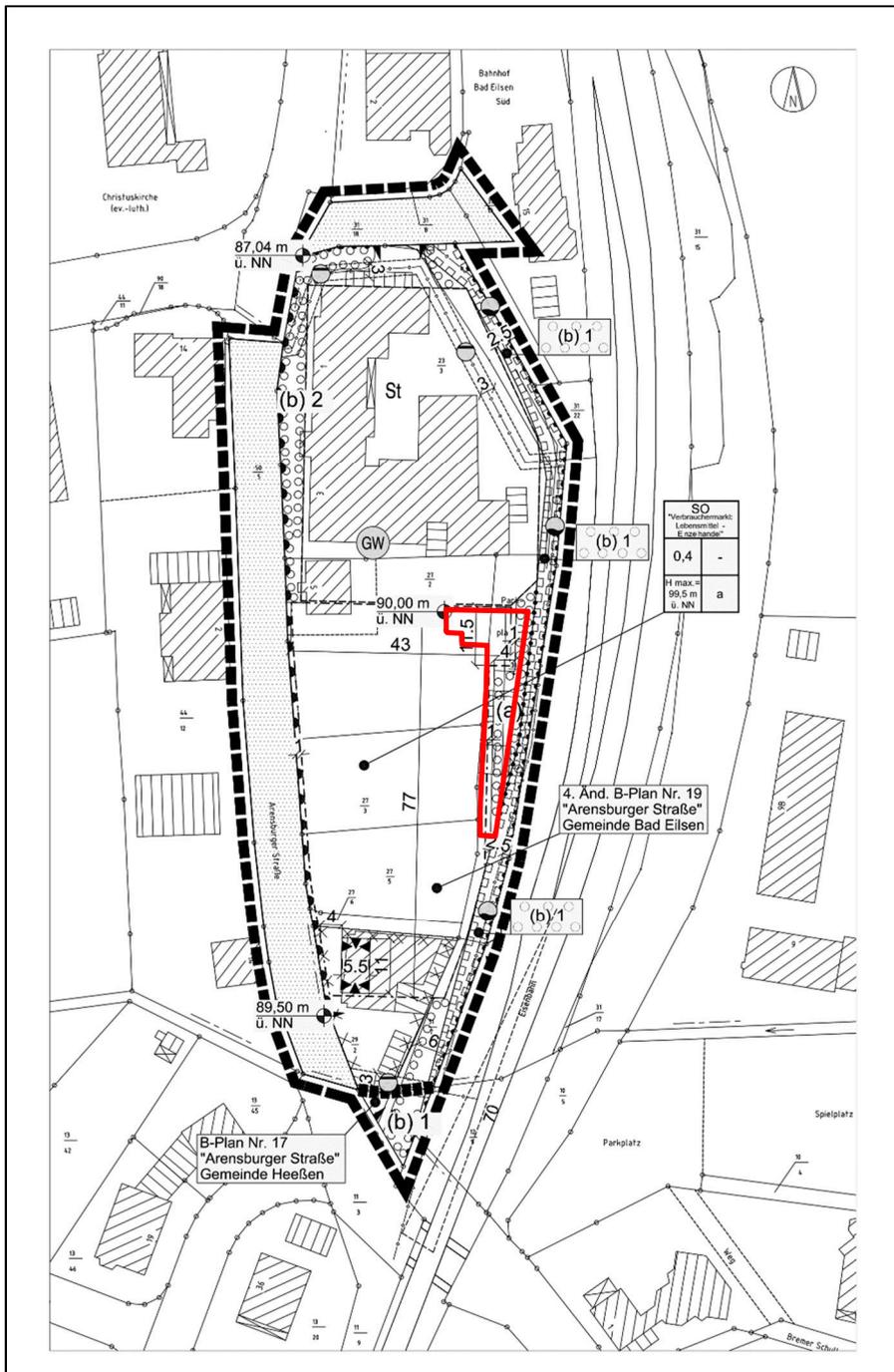
\* Unter Biotopschutz wird der Schutz nach § 24 NNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG § 22 Abs. 3 und 4 NNatSchG subsumiert.

\*\* Bäume innerhalb OVP, ER, weitere 17 Bäume in den Grünflächen (BZE, BZE/GRR)

Die vorhandenen Biotopstrukturen weisen demnach eine überwiegend geringe Bedeutung auf. Ihnen kommt als Lebensraum insbesondere für Arten eine geringe Bedeutung zu.

Das Plangebiet selbst ist hierbei geprägt durch die innerörtliche Lage und die bestehende Bebauung. Die Fläche des heutigen Verbrauchermarktes besteht aus den Gebäuden und den nördlich gelegenen gepflasterten Parkraumflächen, in diesem Bereich sind lediglich schmale Rabattenflächen und einzelne Baumpflanzungen vorhanden. Am Ostrand verläuft ein Gebüschstreifen (Ziergebüsch) mit Bäumen.

Maßgeblich für die weitere Beurteilung sind jedoch die Festsetzungen der 4. Änderung des B-Planes (Abb. Nr. 3). Dies sind in Tab. 2 ebenfalls dargestellt (mit zugeordneten Biotoptypen). Die einzelnen Flächenanteile entsprechen sich dabei etwa, wobei die max. mögliche Versiegelung für das Sondergebiet derzeit nicht ganz ausgeschöpft ist (SO Einzelhandel Versiegelung). Die reale Versiegelung im Sondergebiet beträgt derzeit ca. 5.172 m<sup>2</sup>, zulässig wären nach der 4. Änderung 5.616 m<sup>2</sup>. Allerdings sollen v. a. bisher festgesetzte Pflanzgebote für die 400 m<sup>2</sup> Erweiterung beansprucht werden.



**Abbildung 5: Festsetzungen 4. Änderung B-Plan Nr. 19, rot vorgesehene bauliche Erweiterung**

Die Erweiterung soll nun an der östlichen Gebäudeseite, parallel zur Bahnanlage, erfolgen. Die in diesem Bereich bisher niedrig wachsenden Sträucher (Festsetzung aus B-Planänderung Nr.4: Flächen zum Anpflanzen von bodendeckenden Laubsträuchern und Stauden, BZN) werden durch überbaubare Grundstücksflächen ersetzt.

Nachfolgend ist in der Textkarte die aktuelle Bestandssituation dargestellt.



## Biotoptypenkartierung Biotoptypen nach Drachenfels 2021

- Abgrenzung Biotoptypen:
- BZE Ziergebüsch aus überwiegend heimischen Gehölzarten
- UHM halbruderale Gras-/Staudenflur
- ER Beet, Rabatte
- BZE/GRR Ziergebüsch, artenreicher Scherrasen
- BZN Ziergebüsch aus überwiegend nichtheimischen Arten
- GRR artenreicher Scherrasen
- Einzelbaum / Laubbaum
- versiegelte/ überbaute Flächen (OGG, OVP, OVS, OVW, OVM)

Geltungsbereich

### Nachrichtlich

- Flurstücksgrenze (ALKIS)
- Flurstück-Nummer

## Textkarte Biotoptypenkartierung

Kartengrundlage AKS, ALKIS  
LGLN: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2019



## Angrenzende Nutzungen u. Biotopstrukturen

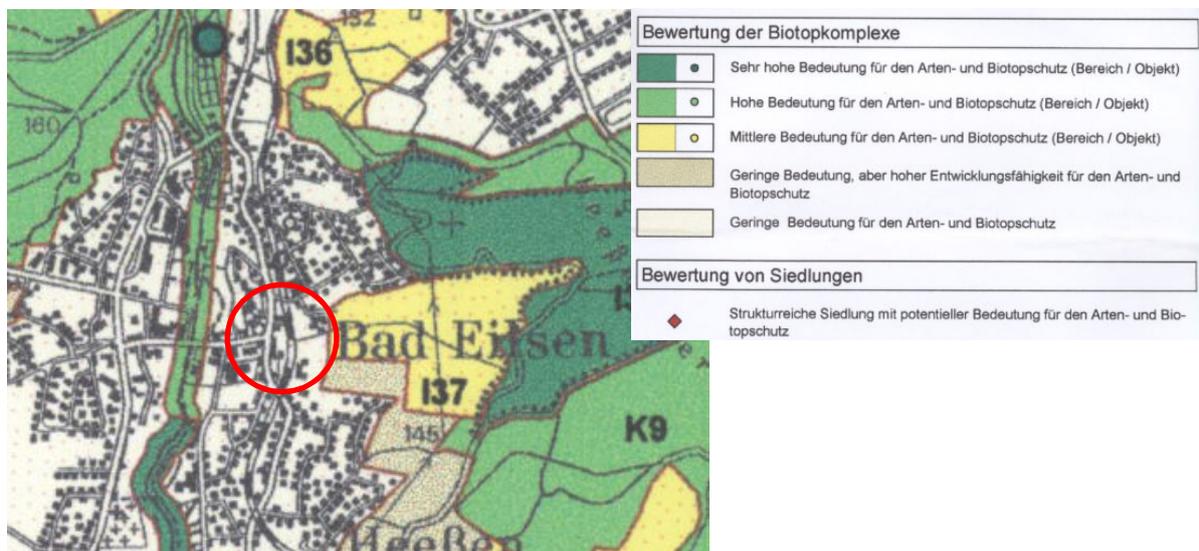
Nördlich des Plangebietes befinden sich Geschäfts- und Wohngebäude, an die sich wiederum der Bad Eilsener Busbahnhof anschließt. Im weiteren nördlichen und nordwestlichen Anschluss befinden sich die Gebäude der Landesfinanzschule Niedersachsen sowie der daran westlich sich anschließende Kurpark mit entsprechenden Kureinrichtungen und Kliniken. Nach Süden, auf dem Gebiet der Gemeinde Heeßen, schließen sich dem Plangebiet ausgedehnte Wohnsiedlungsbereiche an. Östlich verläuft die Eisenbahnanlage der Strecke Rinteln – Stadthagen.

## Biotopverbund

Im Landesraumordnungsprogramm 2022 (LROP-VO 2022) ist das Plangebiet nicht als für den Biotopverbund bedeutend dargestellt. Ein Vorranggebiet Biotopverbund verläuft entlang der Bückeburger Aue >250m westlich. Auswirkungen durch die Planänderung sind nicht zu erwarten. Entsprechendes gilt für das Projekt „Grünes Band Schaumburg“ (2013). Auch gemäß Landschaftsrahmenplan gibt es keine besondere Bedeutung des Plangebietes im Blick auf den Biotopverbund.

### b) Teilschutzgut Tiere

Der Vorentwurf des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Schaumburg (Stand 2001) stellt für das Plangebiet eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar (s. Abb. 4).



**Abbildung 6: Bewertung der Biotopkomplexe im LRP 2001**

Von besonderer Bedeutung ist dennoch die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Plangebiet aufgrund der dortigen Wirkungsrelevanz vorhanden sind. Hierzu erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg Potentialabschätzung als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse.

Da nur teilweise Änderungen der bestehenden Nutzungen vorgesehen sind und nur in diesen Bereichen, die übrigen Biotopstrukturen unverändert bleiben sollen, werden primär diese Änderungsbereiche betrachtet.

## **Avifauna**

Die Fläche des heutigen Supermarkts besteht aus den Gebäuden und den nördlich gelegenen gepflasterten Parkraumflächen, in diesem Bereich sind lediglich schmale Rabattenflächen und Einzelbäume vorhanden. Die Grünflächen bzw. Gehölze innerhalb des Plangebiets sind relativ jung (Bebauung von 2009). Am Nordostrand und im Norden liegen Gebüschstreifen mit einzelnen größeren Bäumen, im Süden ein Siedlungsgehölz. Im Osten des vorhandenen Gebäudes (Eingriffsbereich) v. a. niedrigeres Ziergebüsch.

Im Eingriffsbereich liegen damit keine besonderen Qualitäten vor. Von höherer Bedeutung sind nur das genannte Siedlungsgehölz und die Bepflanzung mit größeren Bäumen. Diese bleiben jedoch ohnehin erhalten. Insofern haben die betroffenen Gebüsche sicher eine allgemeine Bedeutung, es werden also durchaus auch Kleinvogelarten in den Sträuchern brüten können, aber entsprechende Strukturen gibt es im Umfeld in z. T. besserer Ausprägung (weil älter und strukturreicher).

Insgesamt besteht somit eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Vögel. Die Anforderung an die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (vgl. Kap. 4) bestehen dennoch.

## **Fledermäuse**

Die Gehölzstrukturen innerhalb des Eingriffsbereiches bzw. insgesamt auf dem Gelände des Verbrauchermarktes haben keine Bedeutung als (potenzielle) Quartiere für Fledermäuse. Quartiere im Bereich des Gebäudes sind nicht bekannt, das Quartierpotenzial ist aufgrund des geringen Alters des Gebäudes auch als eher gering einzuschätzen. Allerdings bleibt dieses auch im Wesentlichen erhalten und wird nur erweitert.

Für Fledermäuse stellen die vorhandenen Grünstrukturen und Gehölze v. a. an der Bahntrasse eine potenzielles Jagdhabitat dar, hiervon allerdings nur einen kleinen Teil. Auch hier gibt es im Umfeld vergleichbare und bessere Strukturen, es ist nicht von einem essentiellen Jagd-/Nahrungshabitat auszugehen.

Insgesamt ist auch hier keine besondere Bedeutung gegeben.

Die Anforderung an die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (vgl. Kap. 4) bestehen dennoch.

## **3.1.3 Schutzgut Boden / Fläche**

### **3.1.3.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen**

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen schädliche Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Natürliche Funktionen umfassen die Funktionen des Bodens als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,

- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (vgl. §§ 1 und 2 (2) BBodSchG sowie Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG).

Mit Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Böden, welche eine besondere Schutzwürdigkeit bzw. besondere Bedeutung aufweisen. Böden mit besonderer Bedeutung sind (vgl. Breuer 2015):

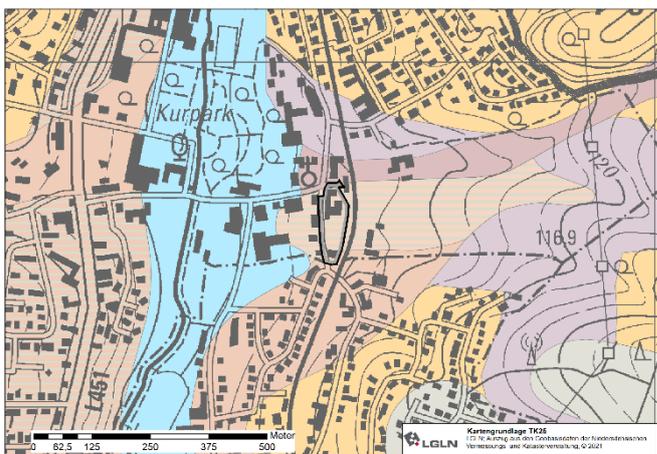
- Böden mit besonderen Standorteigenschaften/Extremstandorte (u. a. sehr nährstoffarme Böden, sehr nasse Böden, sehr trockene Böden),
- Naturnahe Böden (z. B. alte Waldstandorte, nicht oder wenig entwässerte Hoch- und Niederdermoorböden),
- Böden mit naturhistorischer Bedeutung (z. B. Plaggenesche - sofern selten, Wölbäcker),
- Böden mit naturhistorischer und geo-wissenschaftlicher Bedeutung,
- Sonstige seltene Böden (landesweit oder in Naturraum/Bodengroßlandschaft mit einem Anteil unter 1 % als Orientierungswert).

Soweit Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit bzw. Bedeutung betroffen sind, ergeben sich über die Biotopkompensation hinausreichende Ausgleichsanforderungen. Für die sonstigen Böden sind die Anforderungen über die Biotopkompensation mit abgedeckt. Als Grundlage wurden die Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie<sup>2</sup> (LBEG) verwendet.

In Bezug auf das Schutzgut Fläche ist analog zum Schutzgut Boden und auch den übrigen Schutzgütern eine Steuerungswirkung der Bauleitplanung in Bezug auf den Flächenverbrauch relevant, d. h. ein schonender und nachhaltiger Umgang mit Fläche/Land in Bezug auf Nutzungsumwandlung, Versiegelung und Zerschneidung.

Insofern kann dieses Schutzgut integrierendes (oder zu integrierendes) Schutzgut aufgefasst werden (Repp 2016). Bewertungsgrundlage bilden jedenfalls die für die übrigen Schutzgüter erfassten Flächennutzungen und Bestandsituationen.

### 3.1.3.2 Bestand und Bewertung

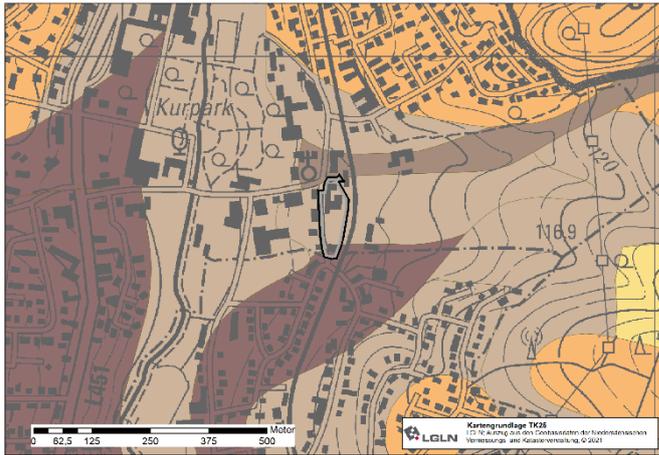


Gemäß der Bodenkarte Niedersachsens (BK 50) ist das Plangebiet durch flache Pseudogley-Parabraunerden geprägt.

#### Bodentypen:

beige-blau schraffiert = flache Pseudogley-Braunerde  
hellbraun: Mittlerer Kolluvisol unterlagert von Gley  
beige = Mittlere Para-Braunerden  
hellblau = Tiefer Gley

#### **Abbildung 7: Bodentypen nach BK50 (LBEG 2018)**



Das Plangebiet überlagert sich mit Flächen mittleren ackerbaulichen Ertragspotenzials (LBEG). Die Böden weisen eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf (LBEG 2018).

Ertragspotenzial:

mittelbraun = hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit

dunkelbraun = sehr hohes natürliches ackerbauliches Ertragspotenzial

**Abbildung 8: Schutzwürdige Böden (LBEG 2018)**

Allerdings liegt das Plangebiet im innerörtlichen Bereich, und ist bereits größtenteils bebaut und versiegelt, von einer bestehenden Vorbelastung ist auch bei den bislang nicht versiegelten Böden auszugehen; es handelt sich nicht mehr um natürliche, sondern um baubedingt veränderte Böden.

Für andere Funktionen (z.B. Biotopentwicklung, selten/ naturhistorisch bedeutsam) sind im Plangebiet keine bedeutsamen Böden durch das LBEG ausgewiesen.

Böden mit besonderer Bedeutung/ erhöhter Schutzbedürftigkeit sind insgesamt nicht zu berücksichtigen.

### 3.1.4 Schutzgut Wasser

#### 3.1.4.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Für einen vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG). Darüber hinaus sind die Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen, wie sie insbesondere in § 6 Abs. 1 WHG und in Umsetzung der Anforderungen der WRRL speziell bezogen auf das Grundwasser in § 47 Abs. 1 WHG formuliert sind.

Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Bereiche mit einer besonderen Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit hinsichtlich der Aspekte der Grundwasserneubildung und der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag.

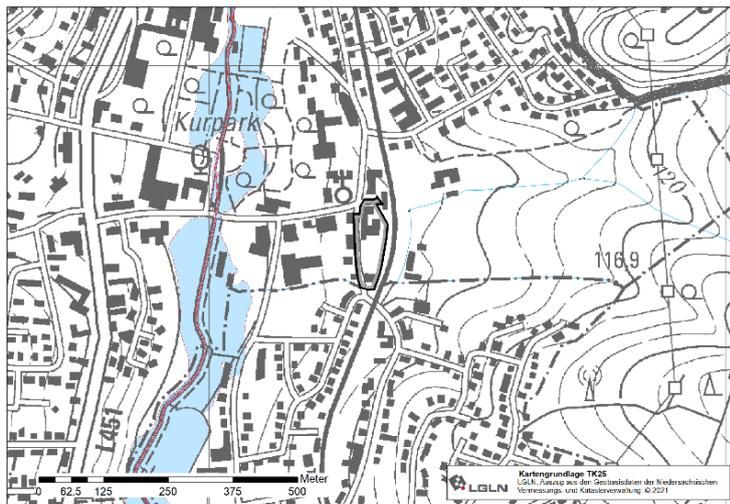
Als Grundlage wurden die hydrogeologischen Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie<sup>3</sup> (LBEG), sowie die Umweltdaten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz<sup>4</sup> verwendet.

<sup>3</sup> [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)

<sup>4</sup> [www.umweltkarten-niedersachsen.de](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de)

### 3.1.4.2 Bestand und Bewertung

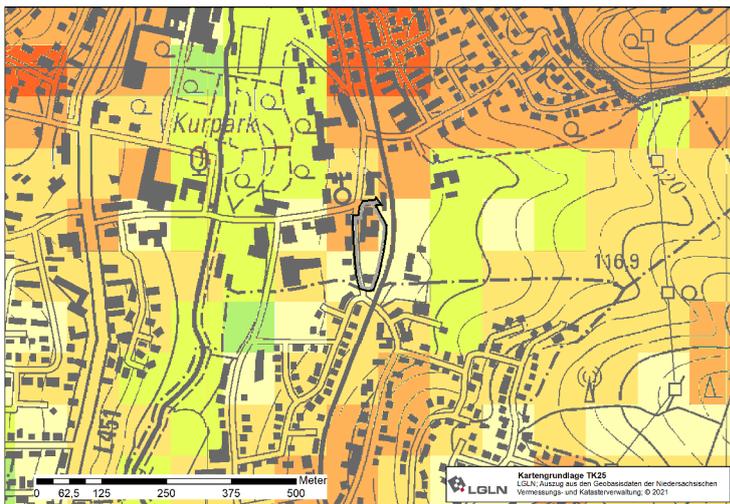
#### Oberflächengewässer



Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Westlich in ca. 250m Entfernung verläuft die Bückeburger Aue mit ihrem Überschwemmungsgebiet. Im Süden angrenzend verläuft ein Gewässer 3. Ordnung (namenloser Graben), der im Ortsbereich verdeckt bzw. verrohrt ist. Eine Betroffenheit durch die B-Planänderung besteht nicht.

**Abbildung 9: Oberflächengewässer**

#### Grundwasser



Das Gebiet weist überwiegend eine geringe Grundwasserneubildungsrate auf (> 50 – 200 mm/a) (Methode mGROWA18, 1981 – 2010, LBEG 2019).

Grundwasserneubildungsrate:

orange = > 51 - 100 mm/a

gelb = > 150 - 200 mm/a

hellgrün = > 200 - 250 mm/a

**Abbildung 10:  
Grundwasserneubildungsrate  
nach mGROWA (LBEG 2019)**

Aufgrund des Fehlens schutzwürdiger Trinkwasservorkommen (Lage über Festgestein) und der hohen Schutzwirkung der Deckschichten ist für das Plangebiet keine besondere Schutzwürdigkeit festzustellen. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der Schutzzone IIIa des Heilquellenschutzgebiets (HQSG) Bad Eilsen.

#### Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Mittlere Weser Festgestein rechts“. Dieser ist sowohl chemisch als auch mengenmäßig in einem guten Zustand.

Das WRRL-relevante Fließgewässer „Bückeburger Aue“ liegt westlich über 250 m entfernt.

### **3.1.5 Schutzgut Klima/ Luft**

#### **3.1.5.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen**

Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Die Untersuchung des Schutzgutes Klima/Luft orientiert sich an dem Vermögen von Flächen und Landschaftsstrukturen, über lokale und regionale Luftaustauschprozesse (Kalt- und Frischluftzufuhr) klimatischen und lufthygienischen Belastungen bei austauscharmen Wetterlagen entgegenzuwirken.

Als Grundlage wurden die Daten des LRP des Landkreises Schaumburg (2001) verwendet.

#### **3.1.5.2 Bestand und Bewertung**

Das Gebiet wird der klimaökologischen Region „Bergland und Bergvorland“ zugeordnet (Mossimann et al. 1996), die durch relativ hohen Luftaustausch gekennzeichnet ist. Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt bei ca. 9,2°C, die mittlere Niederschlagshöhe beträgt ca. 733 mm/Jahr (LBEG 2017, wms-Datendienst „Klimaprojektion“).

Aufgrund der aufgelockerter Bebauung ist für den Kurort Bad Eilsen gemäß LRP keine bioklimatische Belastung bei austauscharmen Hochdruckwetterlagen gegeben; ein Luftaustausch findet durch Kaltluftströme von Harri und Heeßer Bergen statt; die Intensität der Hangabwinde ist jedoch gering. Südliche Teile des Stadtgebietes profitieren in geringem Maße vom Talabwind in der Aueniederung (Hauptteil des Talabwindes leitet wahrscheinlich direkt in das Tal der Schermbeeke über). Die Hangbereiche von Harri und Heeßer Bergen fungieren als stadtnahe Freiflächen sowie als Kaltluftentstehungsflächen und Kaltluftbahnen (s.o.); der Kurpark als innerstädtische Grünfläche.

Der Ort ist daher noch nicht als städtischer Belastungsraum einzustufen und wird dem Siedungsklima/ Stadtrandklima mit überwiegend positivem Bioklima und geringen eigenen Emissionen<sup>5</sup> zugeordnet. Das Plangebiet selbst ist jedoch bereits überwiegend versiegelt.

### **3.1.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild)**

#### **3.1.6.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen**

Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren (vgl. § 1 Abs. 5 BNatSchG).

---

<sup>5</sup> Zusammenhängende bebaute Bereiche mit überwiegend lockerer Bebauung und geringer Versiegelung (bis 50 %); nur leichte Temperaturerhöhung durch Bebauung nachweisbar, normales Feuchtefeld, Abkühlung durch Evapotranspiration; Frischluftzufuhr aus Freiland kaum beeinträchtigt, geringe Emissionen durch Hausbrand und Verkehr (Quelle: Landschaftsrahmenplan LK Schaumburg).

Die Beurteilung erfolgt anhand der Landschaftsbildbewertung zum Landschaftsrahmenplan des LK Schaumburg (2001), ergänzt durch Aussagen des Landschaftsplans Nienstädt.

### 3.1.6.2 Bestand und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum 37 „Weser-Leinebergland“ im Landschaftsraum 37.800 „Calenberger Bergland“ (Meynen, Schmidhüsen 1959). Dieser Landschaftstyp „Andere Waldreiche Landschaft“ wird als schutzwürdige Landschaft eingestuft (BfN 2011). Die Höhenzüge sind überwiegend bewaldet und werden forstwirtschaftlich genutzt, wobei auf dem kalkigen Untergrund überwiegend naturnahe Buchenwälder erhalten sind. Auf den Sandsteinböden wurden die natürlichen Laubwälder in großem Umfang durch Nadelforsten ersetzt. Die Löß- und Geschiebelehm Böden der Becken werden ackerbaulich bewirtschaftet.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild liegt eine Bewertung des Landschaftsrahmenplans vor. Demnach besteht in der Untereinheit 378.03 Bückeburger Auetal großräumig um das Plangebiet eine mittlere Bedeutung der Landschaftsbildqualitäten (gehölzarme Kulturlandschaft, Ackernutzung vorherrschend). Erst in größerer Entfernung nördlich sowie westlich und östlich grenzen hochwertigere Bereiche an.

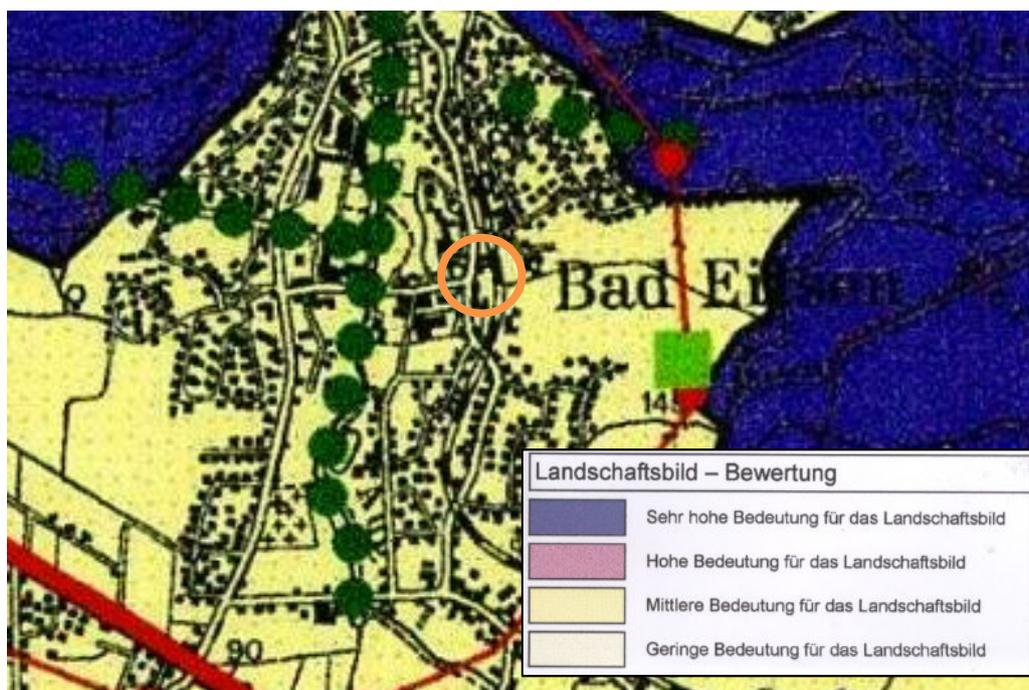


Abbildung 11: Landschaftsbildqualität (Bewertung aus LRP 2001)  
Plangebiet 

## 3.1.7 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

### 3.1.7.1 Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

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

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

Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

### **3.1.7.2 Bestand und Bewertung**

Zu Vorkommen von Bau- oder Bodendenkmalern sowie kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen im Plangebiet und im Wirkungsbereich liegen keine Informationen vor. Ausweisungen liegen nicht vor.

### **3.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im vorliegenden Fall ist auszuschließen, dass sich über die im Umweltbericht schutzgutbezogen berücksichtigten Sachverhalte hinaus weitere nachteilige Synergieeffekte bzw. Wechselwirkungen ergeben, die dazu führen, dass die Gesamtbelastung einzelner Ökosystem-Komplexe in so erheblicher Weise von dem schutzgutspezifisch ermittelten Prognosezustand abweicht, dass dies für die Entscheidungsfindung von Bedeutung ist.

## **3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Prognose geht von dem in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans rechtlich maximal möglichen Eingriffsumfang aus. Die als Folge der Planung zu prognostizierenden Umweltauswirkungen sind nachfolgend schutzgutspezifisch dokumentiert. In Hinblick auf die Umsetzung der Eingriffsregelung sowie die Anforderungen des UVPG sind dabei insbesondere unvermeidbare Auswirkungen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, bzw. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB (BGBl. I 2017, 3720 — 3721) im Umweltbericht zu berücksichtigenden Auswirkungen nach Anlage 1 Nr. 2 b) aa) bis gg) werden, sofern relevant, im Umweltbericht in Zuordnung zu den jeweils geeigneten Schutzgütern behandelt. Zudem werden die Punkte Nr. 2 b) cc), ee), gg) und hh), soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, in der Begründung des Bebauungsplans berücksichtigt. In Bezug auf den Punkt Nr. 2 b) ee) der Anlage 1 ist festzuhalten, dass Risiken durch Unfälle oder Katastrophen aufgrund des der Vorhabenskonzepion zu Grunde liegenden Standes der Technik auszuschließen sind.

Nach § 1a Abs. 3 S. 15 BauGB gilt: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Da für das Plangebiet noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, ist demnach für die Ermittlung des

Kompensationsbedarfs der real vorhandene Umweltzustand anzunehmen. Für die Vermeidung, die Umweltprüfung und den Artenschutz wird ebenfalls der aktuelle Gebietszustand betrachtet.

### 3.2.1 Schutzgut Mensch insbesondere menschliche Gesundheit

In Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes wird auf Kap. 4.6.3 und 4.6.6 der Begründung verwiesen.

*Wird noch aktualisiert ergänzt!*

Die Schutzanforderungen der im Umfeld des Plangebietes befindlichen Nutzungen und Einrichtungen sind auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wie folgt zu beachten:

Allgemeines Wohngebiet: tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)  
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurklinik“: tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A)

Dies betrifft die westlich an die Arensburger Straße und östlich an die Gleisanlagen angrenzenden Grundstücke als WA-Gebiet, sowie die rückwärtigen zur Wiesenstraße ausgerichteten Grundstücke (Kurklinik, SO).

Wesentliche Änderungen der städtebaulichen Umgebung und damit die für die Beurteilung von Immissionskonflikten relevante Schutzwürdigkeit haben sich jedoch im Vergleich zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht ergeben.

Um die Einhaltung der Orientierungswerte, die geringfügig überschritten werden können, zu sichern, wurden bereits im Rahmen des zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ausgearbeiteten schalltechnischen Gutachtens auf die Schallschutzmaßnahmen (z.B. Gestaltung und Ausformung von Fahrwegen der Parkplätze, Lage des Papierpresscontainers, Verzicht auf eine Anlieferung zur Nachtzeit zwischen 22.00-06.00 Uhr, Einbau von Schalldämpfer bzw. Rauchrohrschalldämpfer) hingewiesen. Die vom Gutachter zur 4. Änderung vorgetragenen Anregungen und Hinweise sind im Rahmen der vorliegenden 5. Bebauungsplanänderung unverändert übernommen.

Während der Baumaßnahmen wird es temporär zu zusätzlichen Lärmbelastungen durch Baustellenbetrieb kommen. Die Bestimmungen der AVV-Baulärm sind zu beachten. Mithilfe geeigneter technischer Maßnahmen (Einsatz lärmreduzierter Baumaschinen etc.) sowie angepasster Bauzeiten (insbesondere nachts) können Lärmbelastungen vermindert werden.

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (s. auch Kap. 3.2.4) wird durch eine dem Stand der Technik entsprechende Entsorgung gewährleistet (Anschluss an die vorhandene Kanalisation, Abfallentsorgung über den LK Schaumburg).

Insgesamt ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch die Festsetzungen als Gewerbegebiet zu erwarten. Risiken für die menschliche Gesundheit (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) gemäß Anlage 1 BauGB (BGBl. I 2017, 3720 — 3721) sind ebenfalls nicht zu erwarten. Dies gilt auch für die übrigen, folgenden Schutzgüter.

### 3.2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

#### a) Teilschutzgut Biotop / Pflanzen

Entsprechend den Festsetzungen der 5. Änderung des B-Plans Nr. 19 ist als Prognosezustand für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz die in Tab. 1 und 3 aufgelistete Planung mit zugeordneten Biotoptypen und für den Bestand die Biotop- und Nutzungssituation entsprechend den Festsetzungen der rechtsgültigen 4. Änderung des B-Planes zu Grunde zu legen (s. Tab. 2 und 3). Die Bewertung erfolgt nach derselben Vorgehensweise wie bei der Bestandsbewertung.

Bilanztechnisch berücksichtigt werden dabei nur Veränderungen im Geltungsbereich des B-Plans gegenüber der 4. Planänderung, d. h. Änderungen gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung. So führt die Festsetzung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt: Lebensmittel Einzelhandel" zu keiner grundsätzlichen Änderung der Bestandsituation, da dort bereits ein Sondergebiet mit Lebensmittelmarkt vorhanden ist. Auch die Festsetzung von Verkehrsflächen erfolgt ausschließlich bestandsorientiert, wobei jeweils zu erhaltende Vegetationsbestände durch die zeichnerische Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert werden. Entsprechendes gilt für Festsetzungen zu Stellplätzen.

Hieraus resultiert, dass der größte Teil des Plangebietes (Geltungsbereich des B-Planes) von ca. 0,8 ha unverändert bleibt und sich somit kaum nachteiligen Auswirkungen ergeben. Insgesamt ergeben sich durch die Nutzung v. a. von versiegelten Flächen und die Konzentration im Bereich bestehender Bebauung nur geringe Flächeninanspruchnahmen. Es sind nur vernachlässigbare Änderungen in Bezug auf versiegelbare Flächen im Sondergebiet und für Straßenflächen (in der Summe nur 1 m<sup>2</sup> Differenz) festzustellen. Relevant ist einzig die Reduktion von festgesetzten Gehölzflächen im Plangebiet in einer Größenordnung von 199 m<sup>2</sup>.

Anzumerken ist, dass der bereits derzeit zulässige Versiegelungsgrad im realen Bestand nicht ausgeschöpft ist, wodurch sich die vernachlässigbare Veränderung bezogen auf die (bauplanungsrechtlich mögliche) Versiegelung trotz vorgesehenem Anbau erklärt. Auch der Verlust von Gehölzfläche liegt deutlich unterhalb der Größe des Anbaus von 400 m<sup>2</sup>, was dadurch begründet ist, dass die hier angelegte Pflanzung deutlich größer aber auch anders als die Festsetzung des B-Planes erfolgt ist. Maßgeblich ist die Festsetzung.

Eine detaillierte Aufstellung ist Tabelle 4 zu entnehmen.

#### **Betroffenheit angrenzender Nutzungen u. Biotopstrukturen**

Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Biotopstrukturen sind nicht zu erwarten. Der östliche Gehölzstreifen an der Bahn bleibt erhalten

#### **Gesetzlich geschützte Biotop und geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotop (§ 24 NNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG) im Plangebiet (Geltungsbereich des B-Planes) vorhanden und entsprechend auch nicht betroffen.

Gemäß Auskunft des Amtes für Naturschutz des Landkreis Schaumburg liegt das Plangebiet nicht im Geltungsbereichs der Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes des Landkreises Schaumburg vom 15.09.1987.

## b) Teilschutzgut Tiere

Bau- und betriebsbedingt wird es zu weiteren Störungen kommen, die aber aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung von nachrangiger Bedeutung sind. Eine Betroffenheit von im Bestand gefährdeten Arten bzw. streng geschützten Arten kann ausgeschlossen werden (s. Kap. 4).

Für Brutvögel kommt es kleinflächig zu Verlust von (pot.) Habitaten (real ca. 400 m<sup>2</sup> Gehölz/Grünfläche, festgesetzt 199 m<sup>2</sup> Gebüsch). Den betroffenen Biotopen ist aber keine besondere Bedeutung zuzusprechen.

Für Fledermäuse sind keine relevanten Strukturen betroffen, allenfalls wird geringfügig pot. Jagdhabitat beansprucht im Kontext mit Ziergebüsch. Dies ist aber vernachlässigbar, da im Umfeld ausreichend vergleichbare Strukturen vorhanden sind.

Ferner greift Beschränkungen zur Baufeldräumung (s. Kap. 5.1).

Baubedingte Tötungsrisiken werden für die angesprochenen Arten durch die entsprechenden Regelungen zur Baufeldräumung vermieden (s. Kap. 4).

Die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben des BNatSchG erfolgt unter Kap. 4.

Da keine Bereiche besonderer Bedeutung für die Fauna betroffen sind ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung nur im Kontext mit dem geringfügigen Verlust bzw. der Entwertung von Biotopstrukturen als allgemeiner Habitatstruktur.

Die Kompensation erfolgt im Kontext mit der Bilanzierung und Maßnahmen für den Verlust von Biotoptypen (s. Kap. 5).

### 3.2.3 Schutzgut Boden / Fläche

Gemäß der Bestandsbeschreibung handelt es sich bei den betroffenen Böden um veränderte innerörtliche Böden. Diese sind gemäß Breuer (2015) lediglich von allgemeiner Bedeutung und daher nicht besonders schutzwürdig.

Das hier für die Bilanzierung herangezogene Punkteverfahren des Niedersächsischen Städtetags (2013) sieht hierfür keine separate Berücksichtigung vor (kein besonderer Schutzbedarf). Ergänzend erfolgt dennoch für das Schutzgut Boden eine Bilanzierung zur Darstellung der Neuversiegelung.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden ergeben sich prinzipiell durch Versiegelung bislang größtenteils unversiegelter, genutzter Böden. Natürliche Bodenfunktionen gehen durch Versiegelung weitestgehend verloren, wobei diese hier bereits zum größten Teil versiegelt bzw. beeinträchtigt sind. Die Neuversiegelung vorliegend mit nur ca. 1 m<sup>2</sup> nur vernachlässigbar über das Maß der bisherigen Festsetzungen hinaus. War bisher eine Versiegelung von ca. 7.323 m<sup>2</sup> möglich, sind es jetzt 7.324 m<sup>2</sup>.

Wirkungen auf das Schutzgut Fläche bilden sich in der obigen Versiegelungsbilanz ab.

Im Bereich des südlichen Plangebietsrandes ist in der Gemarkung Bad Eilsen ein Altstandort vorhanden und im Altlastenkataster des Landkreises Schaumburg unter der Nr. 257.005.5000.0003 aufgeführt. Dieser Standort wurde bereits in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 zum Zeitpunkt der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des aktuell vorhandenen Lebensmittelmarktes gekennzeichnet. Die Kennzeichnung wird unverändert in die 5. Änderung übernommen. Art und Umfang dieser Fläche werden

durch die 5. Änderung nicht darüberhinausgehend berührt, da die östliche Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen die bisher gekennzeichneten Flächen des Altstandortes nicht berührt.

### 3.2.4 Schutzgut Wasser

Versiegelung führt zu einem dauerhaften Verlust der Grundwasserneubildung sowie zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und somit erheblichen Beeinträchtigungen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der zukünftigen baulichen Maßnahmen alle Möglichkeiten der Rückhaltung von Oberflächenwasser auszuschöpfen sind, um die zukünftig vermehrt und intensiver auftretenden Regenereignisse möglichst schadlos abzuleiten.

Oberflächengewässer sind nicht unmittelbar durch die Planung betroffen.

Auf Grund des fortschreitenden Klimawandels kann ein vermehrtes Auftreten von Regenereignissen, die sich ebenfalls auf die im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen auswirken können, nicht ausgeschlossen werden. In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurden bereits neben Festsetzungen zur Grünordnung auch Festsetzungen zur Begrenzung der Flächenversiegelungen und Ableitung des Oberflächenwassers aufgenommen, so dass ein Beitrag zur Anreicherung des Grundwassers geleistet werden kann. Diese Festsetzungen werden unverändert in die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 übernommen.

Aufgrund der mit dem Planvorhaben verbundenen großflächigen Bodenversiegelung und der angespannten Abstromverhältnisse in der Bückeburger Aue (Vorfluter des Plangebietes) war bereits zur erstmaligen Erstellung des Lebensmittelmarktes eine Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet erforderlich. In diesem Zusammenhang ist nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Schaumburg ein Entwässerungskonzept erstellt worden. Das anfallende Oberflächenwasser ist danach über einen Stauraumkanal zurückzuhalten und mit max. 3,6 l/s bzw. 3.727m<sup>3</sup>/a in ein verrohrtes Gewässer einzuleiten.

Eine Kompensation ist aufgrund der unveränderten Festsetzung nicht erforderlich.

#### *Betroffenheit von Wasserkörpern der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)*

Das WRRL-relevante Fließgewässer „Bückeburger Aue“ liegt deutlich über 250 m entfernt. Der betroffene Grundwasserkörper ist sowohl chemisch als auch mengenmäßig in einem guten Zustand. Bei ordnungsgemäßer Versickerung/ Rückhaltung und Ableitung anfallenden Niederschlagswassers sind keine negativen Auswirkungen auf das Fließgewässer oder den Grundwasserkörper im Sinne der WRRL zu erwarten.

### 3.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Da das Plangebiet keine besondere lokalklimatische Funktion aufweist (LRP LK Schaumburg 2001), ist weder im Plangebiet noch in den angrenzenden Bereichen eine erhebliche Beeinträchtigung der klimatischen Bedingungen zu erwarten. Zudem sind keine klimatisch relevanten Strukturen (z. B. größere Gehölzbestände, Wald) betroffen.

Da es sich bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes nur um eine kleinräumige Erweiterung der baulichen Anlagen handelt, ist nicht davon auszugehen, dass die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 ermittelten Auswirkungen zu den Wirkungskomplexen (thermisch, aktinisch und lufthygienisch) erheblich verändert oder die Auswirkungen in diesen

Zusammenhängen gegenüber dem bisherigen baulichen Bestand eine erhebliche Beeinträchtigung erwarten lassen.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden hierbei dennoch kleinräumige Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. Diese Maßnahmen beziehen sich u.a. auf die Durchgrünung des Plangebietes und werden in diesem siedlungsstrukturell bereits geprägten Bereich einen kleinräumigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Relevante Auswirkungen auf das Klima (Treibhausgasemissionen) und eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (Klimaanpassung) gemäß Anlage 1 BauGB (BGBl. I 2017, 3720 — 3721) sind nicht zu erwarten. Im Zuge der Umsetzung der gewerblichen Nutzung ist von der Einhaltung einschlägiger Vorschriften und Regelungen (u. a. Energieeinsparverordnung, EnEV) und somit einer Minimierung von Treibhausgasemissionen auszugehen. Im Zusammenhang mit der Klimaanpassung sei darauf hingewiesen, dass zukünftig mit einer vermehrten Zunahme von intensiven Niederschlägen gerechnet werden muss. Entsprechend Kap. 3.2.4 wird mit der zusätzlichen Flächenversiegelung und Vergrößerung von abflussrelevanten Flächen aber aufgrund der Rückhaltung von Oberflächenwasser kein wesentlicher Beitrag zu einem erhöhten Abflussvolumen geleistet, die Auswirkungen der Klimaanpassung werden nicht unmittelbar berührt.

### **3.2.6 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild)**

Im Bestand weist das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes eine mittlere Bedeutung auf. Die Planung bewirkt eine Umgestaltung des Landschaftsbildes.

Durch Festsetzungen des B-Planes zur Eingrünung / Einbindung in die Landschaft (Rahmeneingrünung) und Durchgrünung können erhebliche Beeinträchtigungen bzw. nachteilige Umweltauswirkungen des Schutzgutes Landschaft als Neugestaltung des Landschaftsbildes in der Ortslage vollständig kompensiert werden (s. Kap. 5), zumal nur eine mittlere Ausgangswertigkeit bzw. Vorbelastung besteht.

### **3.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind in öffentlichen Planungen und bei öffentlichen Baumaßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Baudenkmale sind im Geltungsbereich des B-Planes nicht vorhanden. Aus dem Plangebiet liegen bisher auch keine archäologischen Fundstellen und historische Hinweise auf Fundstellen vor. Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen auf das kulturelle Erbe gemäß Anlage 1 BauGB (BGBl. I 2017, 3720 — 3721) sind nicht zu erwarten.

### **3.2.8 Wechselwirkungen**

Im vorliegenden Fall ist auszuschließen, dass sich über die im Umweltbericht schutzgutbezogen berücksichtigten Sachverhalte hinaus weitere nachteilige Synergieeffekte bzw. Wechselwirkungen ergeben, die dazu führen, dass die Gesamtbelastung einzelner Ökosystem-Komplexe in so erheblicher Weise von dem schutzgutspezifisch ermittelten Prognosezustand abweicht, dass dies für die Entscheidungsfindung von Bedeutung ist.

### **3.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Nutzungsstruktur des Plangebietes grundsätzlich bestehen bleiben. Die vorgesehene bauliche Entwicklung gem. den Festsetzungen des B-Planes orientiert sich eng an der Bestandsbebauung. Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen treten lediglich in geringem Umfang auf, so dass der Standort insgesamt als günstig anzusehen ist.

## **4 Artenschutzrechtliche Betroffenheit**

### **4.1 Rechtliche Grundlagen**

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

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

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

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

Zudem gilt in den o.g. Fällen die Sonderregelung, dass ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können soweit erforderlich auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Bezogen auf das zu betrachtende Artenspektrum sind als besondere Gruppe die sehr häufigen, ubiquitären Vogelarten hervorzuheben. Sie sind letztlich weniger aus naturschutzfachlichen, sondern vielmehr aus Gründen der Rechtssicherheit in die artenschutzrechtliche Beurteilung mit einzubeziehen, wobei eine vereinfachte Berücksichtigung und ggf. gruppenweise Betrachtung als ausreichend angesehen werden kann (keine Art-für-Art-Betrachtung). Unter ubiquitären Arten werden hier in der intensiv genutzten Durchschnittslandschaft allgemein verbreitete, sehr häufige, nicht gefährdete Arten verstanden, welche zumeist hinsichtlich ihrer Habitatanforderungen wenig spezialisiert, d. h. euryök sind und große Bestände aufweisen. Diese Arten sind i. d. R. gut an die vorherrschenden Flächennutzungsmuster der intensiven Land- und Forstwirtschaft sowie der Siedlungsbereiche angepasst.

Bezüglich der Verbotstatbestände lässt sich feststellen, dass ein Eintreten des Störungstatbestandes für weit verbreitete (ubiquitäre) und ungefährdete Arten i. d. R. ausgeschlossen werden kann (wobei dies in erster Linie Vogelarten und nicht Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie betrifft). Die geringe Spezialisierung sowie der hohe Anteil an geeigneten Habitatstrukturen in der normalen Landschaft führen dazu, dass räumlich zusammenhängende lokale Populationen großflächig abgrenzbar sind und i. d. R. hohe Individuenzahlen aufweisen. Vorhabensbedingte Störungen betreffen daher nur geringe Teile der lokalen Population. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und damit die Erfüllung des Verbotstatbestands der erheblichen Störung, kann unter diesen Voraussetzungen i. d. R. ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ubiquitärer, ungefährdeter Arten ist zu klären, inwieweit die ökologische Funktion der betroffenen Stätten (z. B. Nester) im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann. Da diese Arten keine besonderen Habitatanforderungen stellen, wird davon ausgegangen, dass in der Normallandschaft i. d. R. ausreichend geeignete Habitatrequisiten vorhanden sind, durch die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden kann (kleinräumiges Ausweichen). Ferner wirken im Regelfall die im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zur Bewahrung des Status-quo von Natur und Landschaft unterstützend, indem geeignete Habitate entwickelt werden. Zudem besteht durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Zeitpunkt der Baufeld-

räumung) bei Arten, die keine tradierten, jährlich immer wieder genutzten Fortpflanzungsstätten (z. B. Nester) haben, die Möglichkeit der Vermeidung der unmittelbaren Betroffenheit aktuell genutzter Fortpflanzungsstätten/ Nester. Insofern ist im Regelfall für diese Arten vom Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang auszugehen.

#### 4.1.1 Bestimmung relevanter Arten/Artengruppen

Aufgrund der vorkommenden und insbesondere der von der zeichnerischen Festsetzung des B-Planes betroffenen Biotopstrukturen lässt sich nur eine sehr begrenzte Betroffenheit artenschutzrechtliche relevanter Arten bzw. Artengruppen ableiten. Relevant sind hierbei nur die Bereiche, durch die über die Festsetzungen des B-Planes eine Änderung der Bestandssituation möglich ist. Da hiervon ausschließlich Ziergebüsche mit kleineren Bäumen betroffen sind, reduziert sich das zu betrachtenden Artenspektrum.

Ausgeschlossen werden können Vorkommen von folgenden artenschutzrechtlich relevanten Arten/Artengruppen (Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie)

- Pflanzen,
- Amphibien und Reptilien,
- Schmetterlinge, Libellen, Käfer,
- Säugetiere (außer Fledermäusen) und
- Fische/Rundmäuler.

Es liegen auch keine Hinweise auf entsprechende Vorkommen vor. Es fehlen für entsprechende Arten, insbesondere z. B. Nachtkerzenschwärmer oder Haselmaus die entsprechenden Habitatstrukturen bzw. die betroffenen Strukturen sind so klein und durch die bestehenden oder angrenzenden Nutzungen überprägt, dass ein Vorkommen auszuschließen ist.

Als artenschutzrechtlich relevant und weiter zu betrachten verbleiben somit die Artengruppen

- auf **Vögel** und vorsorglich
- **Fledermäuse**.

Da keine Kartierung für die entsprechenden Artengruppen erfolgt ist, wird eine Potentialabschätzung mit Wahrunterstellung vorgenommen, d. h. das Vorkommen bestimmter Arten wird unterstellt.

#### 4.1.2 Avifauna

Betrachtungsraum sind nur die Bereiche innerhalb des B-Planes, wo die Festsetzungen zu einer relevanten Veränderung der Bestandssituation führen. Der überwiegende Teil der Festsetzungen ist bestandsorientiert, es verbleiben nur kleinräumig Bereiche innerhalb der Baugrenzen mit veränderten Festsetzungen.

Die betroffenen Flächen sind zudem sehr geringfügig, liegen direkt angrenzend an eine Zufahrtsrampe und parallel zur Bahnstrecke und sind durch regelmäßige Pflege der Gehölze (Rückschnitt) gekennzeichnet. Primär sind gehölzbewohnende allgemein häufige oder Allersarten (ubiquitäre, ungefährdete Arten) sind zu erwarten, wobei selbst hierfür eine Brutplatznutzung in den betroffenen Gehölzen unwahrscheinlich ist, zumal im nahen Umfeld aus-

reichend geeignete und bessere Bruthabitate für diese Artengruppe vorhanden ist. Das Vorkommen von Arten mit spezifischen Habitatansprüchen ist hier auszuschließen. Einzelne gefährdete Arten können aber auch nicht ausgeschlossen werden (z. B. Star, Rauch-, Mehlschwalbe), das gilt auch für Arten der Vorwarnliste (z. B. Grauschnäpper, Gartenrotschwanz).

Insofern verbleiben als Brutvögel (und Nahrungsgäste) **Arten der Siedlungsstrukturen und Gehölze (gehölzbrütende Arten einschl. Boden-/bodennaher Brüter im Bereich der Gehölze und Nischenbrüter)**.

Mangels Baumhöhlen für Höhlenbrüter (z. B. Star, Meisenarten), können diese Arten nur als Nahrungsgäste auftreten. Dies gilt prinzipiell auch für Nischenbrüter (Bachstelze, Haus-, Gartenrotschwanz, Grauschnäpper), die tlw. aber auch Brutmöglichkeiten an Gebäuden vorfinden können. Auch Rauch- und/oder Mehlschwalbe sind allenfalls als Nahrungsgast zu erwarten.

Für Brut- oder Gastvögel wertvolle Bereiche mit mindestens lokaler Bedeutung sind nicht vorhanden (NLWKN, Stand 2013).

#### **Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:**

Prüfgegenstand sind die genannten Arten. Als Artengruppe (Gilde) werden vorliegend betrachtet:

- Arten der Siedlungsstrukturen und Gehölze (ubiquitär, ungefährdet, einschl. Nahrungsgäste),
- Arten der Siedlungsstrukturen und Gehölze (gefährdet, einschl. Nahrungsgäste),

Auf eine weitergehende artweise Betrachtung wird aufgrund der vergleichbaren bzw. nur geringfügigen Betroffenheit verzichtet.

#### **Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:**

Prinzipiell ist bei unbeschränkter Bautätigkeit und Baufeldfreiräumung eine Tötung einzelner Individuen, die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht (signifikant erhöhtes Tötungsrisiko), nicht auszuschließen.

Durch die vorgesehenen Vorgaben und Bauzeitenregelung zur Baufeldfreiräumung für gehölz-bewohnende und gebäudebrütenden Arten (s. Kap. 5.1) wird die Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen. Es kann in keinem Fall unter Berücksichtigung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen von einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko ausgegangen werden. Dies gilt für alle o. g. Gilden/Artengruppen

Eine Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist auszuschließen.

#### **Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:**

Erhebliche, d. h. populationsrelevante Störungen (z. B. Zerschneidung, bau- und betriebsbedingte akustische/visuelle Störung, Verlust Nahrungshabitate)<sup>6</sup> können für die ungefährdeten Arten ausgeschlossen werden. Einerseits ist derartigen Störungen aufgrund der Geringfügigkeit der Art des Vorhabens (v. a. bestandsorientierte Festsetzungen des B-Planes) eine nachrangige Bedeutung zuzuweisen, andererseits ist wie bereits erläutert für diese Arten von keiner

---

<sup>6</sup> Einbezogen in die Störung wird hier auch der Verlust allgemeiner (nicht essentieller) Nahrungshabitate. Nur der Verlust essentieller Nahrungshabitate ist hingegen unter dem Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten zu behandeln.

Verschlechterung des Erhaltungszustandes der i. d. R. großräumigen lokalen Populationen auszugehen. Es verbleiben durch die vergleichbaren Biotopstrukturen im Umfeld auch ausreichend als Nahrungshabitate geeignete Strukturen.

Auch für die wenigen potentiell betroffenen gefährdeten Vogelarten kann aufgrund der Geringfügigkeit betroffener Habitats (und dem Schutz des überwiegenden Teils der Gehölzbestände) eine erhebliche, d. h. populationsrelevante Störung ausgeschlossen werden. Es verbleiben ausreichend als Nahrungshabitate geeignete Strukturen für Brutvögel dieser Gruppe.

Insgesamt gehen somit keine erheblichen Störungen von der vorgesehenen Festlegung als xx aus. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist somit ausgeschlossen.

#### **Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:**

Eine Zerstörung oder Beschädigung von potenziellen oder tatsächlich genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten und somit Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG werden durch die artangepasste Baufeldräumung und die Kleinräumigkeit der Betroffenheit für alle genannten Gilden/Artengruppen vermieden. Nahrungshabitate sind in diesem Kontext nur dann relevant, wenn es sich um essentielle Nahrungshabitate handelt, deren Verlust eine unmittelbare Rückwirkung auf eine Fortpflanzungsstätte hätte (z. B. Aufgabe des Nestes).

Für ungefährdete Arten der Siedlungsstrukturen und Gehölze kann davon ausgegangen werden, dass diese i. d. R. zur Brut im Sinne des § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG in die verbleibenden angrenzenden Biotopstrukturen (Hecken, Gehölze) ausweichen können. Es sind auch keine limitierten Habitatstrukturen wie z. B. Baumhöhlen betroffen. Die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs-/Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang bleibt kontinuierlich gewahrt.

Das gilt auch für pot. Niststrukturen am Gebäude (Nischenbrüter), da zwar ein Anbau vorgesehen ist, aber einerseits das bestehende Gebäude in wesentlichen Teilen verbleibt und damit auch pot. Nistmöglichkeiten, die aufgrund der jungen Gebäudestruktur aber ohnehin nicht, allenfalls sehr eingeschränkt gegeben sind.

Dies wird so auch für die gefährdeten Arten bzw. Arten der Vorwarnliste (Gartenrotschwanz, Grauschnäpper, Star, Rauchschwalbe und Mehlschwalbe) so eingeschätzt, da deren pot. Habitatrequisiten (mögliche Brutplätze) ebenfalls nicht, oder allenfalls sehr geringfügig betroffen sind (die bisher vorhandenen Gebäude bleiben erhalten, werden nur angebaut/angepasst) und im Umfeld ausreichend zur Verfügung stehen oder die Arten nur als Nahrungsgäste relevant sind (z. B. Star, Schwalbenarten).

Damit kann insgesamt das Eintreten des Verbotstatbestandes der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für europäische Vogelarten ausgeschlossen werden.

### **4.1.3 Fledermäuse**

Prinzipiell gelten die gleichen Aussagen wie zur Avifauna. Betrachtungsraum sind auch hier nur die Bereiche innerhalb des B-Planes, wo die Festsetzungen zu einer relevanten Veränderung führen (östliche Baugrenzenverschiebung). Von einem Verlust sind auch nur Sträucher oder jüngere Bäume betroffen, die kein entsprechendes Quartierpotenzial aufweisen. Selbst Strukturen, die einzelnen Tieren als Tagesversteck dienen könnten, sind nicht erkennbar.

Grundsätzlich stellen auch die vorhandenen Gebäude mögliche Quartiere insbesondere für die Zwergfledermaus dar. Das Potenzial wird aufgrund der neueren Bauart der vorhandenen Gebäude aber eher als gering eingeschätzt. Insofern ist allenfalls von einzelnen pot. Tagesverstecken/Zwischenquartieren für Einzeltiere auszugehen.

Zu erwarten sind somit Arten die die Gehölzstrukturen an der Bahntrasse als Leitstrukturen und Jagdhabitate nutzen. Diese bleiben ohnehin erhalten. Nahrungshabitate sind in diesem Kontext nur dann relevant, wenn es sich um essentielle Nahrungshabitate handelt, deren Verlust eine unmittelbare Rückwirkung auf eine Fortpflanzungsstätte hätte. Auch dies ist vorliegend nicht der Fall.

Insgesamt ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten ergeben, d. h. die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

- Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG,
- Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und
- Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

treten nicht ein.

## **4.2 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung**

Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durch entsprechende Bauzeitenregelungen vermieden (s. Kap 5.1).

Ergänzend hierzu sind keine weiteren artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen erforderlich.

# **5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt u. a. durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und zur Vermeidung. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden die Festsetzungen der 5. Änderung des B-Plans Nr. 19 zu Grunde gelegt.

## 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltbeeinträchtigungen

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 19 „Arensburger Straße“, Gemeinde Bad Eilsen getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben – soweit diese nicht von der 5. Änderung betroffen sind - unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf den Bebauungsplan Nr. 19 „Arensburger Straße“, Gemeinde Bad Eilsen, 4. Änderung wird verwiesen.

Die betrifft

- §§ 2 bis 5, 7 und 8 sowie 10 und 11 der bodenrechtlichen Festsetzungen,
- §§ 1 bis 6 der örtlichen Bauvorschriften sowie
- die Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege, zum Immissionsschutz und zum Heilquellenschutz.

Änderungen/ Ergänzungen ergeben sich im Hinblick auf die Vermeidung dabei nur zu:

### **Ableitung des Oberflächenwassers**, s. § 6 der Festsetzungen

Das auf den Erweiterungsflächen innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart auf dem Grundstück zurückzuhalten, dass lediglich die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgegeben wird. Als Bemessung sind 5 l/s\*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zu legen.

### **Archäologische Denkmalpflege**, s. Hinweis Nr. 4

Sollten bei zukünftigen geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentration, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-mail: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **Heilquellenschutzgebiet**, s. Hinweis Nr. 6

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III a des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) Bad Eilsen, Gebietsnummer 03257005191, Teilgebietsnummer 002. Die Bestimmungen der Heilquellenschutzverordnung sind zu beachten.

### **Maßnahmen für den Artenschutz, Baufeldräumung**, s. Hinweis Nr. 7

Vor der Freimachung des Baufeldes sind die betroffenen Gehölz- und Gebäudebestände auf Brutstätten von Vögeln und auf das Vorkommen von Fledermausquartieren zu untersuchen (Spaltenquartiere). Hinweise hierauf liegen derzeit allerdings nicht vor.

Die Baufeldfreiräumung in Verbindung mit Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte/ -rodungen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, gesetzliche Regelungen des §39 BNatSchG).

Sofern Rodungs-/ Fällarbeiten innerhalb der Vogelbrut- bzw. Fortpflanzungszeit unvermeidbar sind (abweichender Baubeginn), ist das Vorkommen von Bruten durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn/ Baufeldräumung auszuschließen ist. Ein abweichender Baubeginn ist dabei im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Ein Umbau oder Abriss von Gebäuden soll nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse vom 01. November bis 31. März erfolgen. Ein abweichender Zeitraum ist auch hier im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Vor Umbau oder Abriss von Gebäuden ist zudem eine örtliche Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person (Fachperson für Fledermäuse) auf mögliche Fledermausvorkommen und Quartiersfunktionen durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Der Bericht ist vor dem Beginn baulicher Maßnahmen der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen.

Sollten sich Funde von genutzten Quartierplätzen ergeben, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg abzustimmen.

Durch Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktvermeidung kann ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### **Hinweise zum Bodenschutz, Bauphase, s. Hinweis Nr. 8**

Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren (s. § 202 BauGB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung). Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken, auch wenn es sich hier um bereits baubedingt überprägte, veränderte Böden handelt. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639 und 18915). Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften sollte vermieden werden.

## **5.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Vor dem Hintergrund der angrenzenden Bebauung und vorhandener Infrastruktur bzw. Nutzung und bauleitplanerischer Festsetzung ist eine Erweiterung im Vergleich mit einer Standortalternative mit deutlich geringen Konflikten verbunden. Umweltbeeinträchtigungen treten in geringen Umfang auf. Durch die innerörtliche Verdichtung verfolgt die Planung die Ziele des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang von Grund und Boden, Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen, Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige

Maß). Die Planung ist, auch im Sinne der Nachhaltigkeit, ein ausgewogener Kompromiss zwischen dem Ziel der baulichen Erweiterung (intensivere Bebauung) und dem Erhalt der Funktionen von Natur und Landschaft.

### 5.3 Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet

Die Möglichkeiten zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Für die Entscheidung des Umfangs des Ausgleichs im Plangebiet ist zwischen den Zielen des Flächensparens und der baulichen Verdichtung auf der einen Seite und der des Ausgleichs am Ort des Eingriffs und/ oder dem Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen auf der anderen Seite abzuwägen. Nachfolgend werden die internen Maßnahmen innerhalb des B-Planes (Sondergebiet) beschrieben. Hierbei wird sich nur auf Veränderungen gegenüber der 4. Änderung des B-Planes Nr. 19 bezogen.

#### **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 der Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die bisherige textliche Festsetzung zu § 9 (1), mit (a) gekennzeichnet Pflanzflächen, entfällt. Dieser Bereich (185 m<sup>2</sup>) wird überbaut. Er war ursprünglich als Pflanzung standortheimischer Gehölze vorgesehen, stellt sich aber tatsächlich als Teil eines Ziergebüsches dar.

Innerhalb der nach § 9 (2), mit (b1 und b2) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind wie bisher bodendeckende Laubsträucher und Stauden zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der Flächen muss der Anteil bodendeckender Laubsträucher mind. 60 % betragen. Die Pflanzung hat in wuchstypischen Gruppen und zueinander versetzt mit einer Pflanzdichte von mind. 2 Pflanzen pro qm für die Laubsträucher und mind. 5 Pflanzen pro qm für die Stauden zu erfolgen. Als Pflanzqualitäten sind für die Laubsträucher mind. 40 cm hohe Sträucher zu verwenden. Die bodendeckenden Pflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für die Wartung der unterliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Entfernen der Pflanzungen zulässig, wenn sie nach Abschluss der Arbeiten wiederhergestellt werden.

Zusätzlich sind entsprechend den bisherigen Anpflanzungen in der mit (b 1) gekennzeichneten Fläche mittel- bis großkronige hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Insgesamt sind mind. 16 Bäume zu pflanzen. Vorhandenen Bäume dürfen angerechnet werden, sofern sie nicht den Stellplätzen (§ 8 „Anzupflanzende Bäume - auf den Stellplätzen“) zuzuordnen sind. Die Artenwahl richtet sich nach den Vorgaben des § 8. Hier nach sind 11 Bäume bereits vorhanden und anrechenbar, 5 sind zusätzlich zu pflanzen.

Die Fläche (b1) reduziert sich in der Größe etwas (694 zu 751 m<sup>2</sup>), wogegen (b2) etwas größer wird (324 zu 268 m<sup>2</sup>). Insgesamt entfällt hier dann nur 1 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der mit (b2) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist die Errichtung eines Werbepylons (siehe § 4 Abs. 2 der örtlichen Bauvorschriften) sowie einer max. 1,2 m breiten Rampe und einer Treppenanlage für Fußgänger mit den zur Sicherung der Erdoberfläche notwendigen baulichen Anlagen (z.B. Stützen, Gabionen, etc.) zulässig.

Die in § 9 genannten Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn im Sondergebiet, spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden danach fertig zu stellen.

Nicht verändert wird § 8, anzupflanzende Bäume auf den Stellplatzflächen (je angefangenen 15 Stellplätze ein Baum).

Die o. g. internen Kompensations-/Ausgleichsmaßnahmen zielen hierbei auf die Kompensation des Verlustes von Biotopstrukturen sowie die landschaftsgerechte Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes ab.

Wie in Kapitel 5.4 noch erläutert wird, ist eine gesonderte Berücksichtigung in der Kompensation über die Betroffenheit der Biotoptypen und des Landschaftsbildes hinaus nur erforderlich, sofern Funktionen besonderer Schutzwürdigkeit erheblich beeinträchtigt werden. Dies ist hier nicht der Fall.

## **5.4 Eingriffsbilanz/Ermittlung des Kompensationsbedarfs und externe Ausgleichsmaßnahmen**

Die Eingriffsbewertung und Kompensationsermittlung wird auf der Grundlage der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* vom Niedersächsischen Städtetag (2013) durchgeführt. Das heißt, die flächenmäßige Erfassung des Eingriffs und die rechnerische Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs erfolgen auf der Grundlage der Biotoptypen. Soweit Funktionen besonderer Schutzwürdigkeit erheblich beeinträchtigt werden, ist eine verbal-argumentative, die rechnerische Bilanzierung ergänzende Gegenüberstellungen von Eingriff und Ausgleich vorzunehmen. Das gleiche gilt für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

### **5.4.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

In der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz werden sämtliche Vermeidungs- und planinternen Ausgleichsmaßnahmen direkt in die Bilanz eingestellt. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird anschließend den externen Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt, bzw. dient der Bemessung des externen Ausgleichsbedarfs. Ergänzend erfolgt die Prüfung der Plausibilität sowie Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich für das Landschaftsbild, sowie ggf. erheblich beeinträchtigter Funktionen mit besonderer Schutzwürdigkeit. Nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB gilt: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Demnach sind für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs vorliegend die bereits zulässigen Eingriffe zu berücksichtigen bzw. als Bestand anzunehmen. Dies sind die Festsetzungen der 4. Änderung des B-Planes Nr. 19.

#### **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für die Biotoptypen**

Die im Plangebiet vorgesehenen Eingriffe wurden in Kapitel 3 ausführlich beschrieben. Für die Quantifizierung von Umfang und Schwere des Eingriffs wird, wie vorstehend erläutert, auf das Punkteverfahren des Niedersächsischen Städtetags (2013) zurückgegriffen. In Tabelle 3 sind zusammenfassend Umfang und Schwere des Eingriffs, der Umfang der Vermeidung sowie der im Plangebiet geleistete Ausgleich dargestellt.

Tabelle 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage	Biootyp Nr.	Biootyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
<b>Aktuelle Festsetzungen der 4. Änderung des B-Planes Nr. 19 (s. Abb. Nr. 2)</b>					
Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt: Lebensmittel-Einzelhandel“ (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO)	OGG	SO- Einzelhandel, GRZ 0,8	5.616	0	0
	GRA, ER	SO-Einzelhandel, Grünfläche, Scherrasen, Rabatten (GRA, ER) auf 20 %	200	1	200
		Dazu:			
	HPG	Gehölzpflanzung, Pflanzung standortheimisch, einschl. Bäumen (a)	185	3	555
	BZN	Ziergebüsch, Pflanzung überw. nichtheimisch (b1)	751	2	1.502
	BZN	Ziergebüsch, Pflanzung überw. nichtheimisch (b2)	268	2	536
	OVS	Öffentliche Verkehrsfläche, Straße	1.707	0	0
	HEB	Einzelbaumpflanzung Parkplatz, Einzelbaum/Laubbaum bis 5 m Kronendurchmesser, je 10 m <sup>2</sup>	6 Stk.	2	120
<b>Summe Bestand</b>			<b>8.727</b>		<b>2.913</b>
<b>Planung</b>					
Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt: Lebensmittel-Einzelhandel“ (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO)		Sondergebiet, 80% Versiegelungsgrad, versiegelter Anteil, OGG	5.613	0	0
		Sondergebiet, 80% Versiegelungsgrad, Anteil unversiegelter Grünfläche, Scherrasen und Gehölze (v. a. Ziergehölze) und Rabatten, GRA/BZE, ER*	398	1,5	597
Darin enthalten: Durchgrünung des Plangebietes – Stellplatzanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)		Einzelbaumpflanzung Parkplatz, Einzelbaum/Laubbaum bis 5 m Kronendurchmesser, je 10 m <sup>2</sup> , HEB	6 Stk.	2	120
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), (b 1)		Ziergebüsch, Pflanzung überw. nichtheimisch (b1), BZN	694	2	1.388
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB), (b 2)		Ziergebüsch, Pflanzung überw. nichtheimisch (b2), BZN	324	2	648
Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen		Keine Kompensationsrelevanz, Immissionsschutz	567	-	-
Straßenverkehrsfläche			1.711	0	0
<b>Summe Planung</b>			<b>8.727</b>		<b>2.734</b>
<b>Differenz</b>					<b>-179</b>

*Kursiv:* Einzelbäume, deren Fläche/Flächenwert bilanztechnisch unberücksichtigt bleibt.

\* = abgeleitet aus dem realen Bestand

Demnach besteht nur ein geringes Defizit von 179 Werteinheiten bezogen auf die ursprünglichen Festsetzungen der 4. Änderung. Dieser geringe Wert ist darauf zurückzuführen, dass sich die mögliche Versiegelung (Sondergebiet, Straße) trotz Anbaumöglichkeit nicht verändert, allerdings festgesetzte Gehölzflächen um 199 m<sup>2</sup> reduziert werden, dafür aber der Anteil unversiegelter Flächen ohne Pflanzgebot entsprechend zunimmt.

So sahen die ursprünglichen Festsetzungen Gehölzpflanzungen von 1.204 m<sup>2</sup> vor, die neuen Festsetzungen sehen 1.018 m<sup>2</sup> vor. Real ist derzeit aber auch bei Abzug des vorgesehenen An-/ Ausbaus mehr zumindest teilweise mit Gehölzen/ Bäumen bepflanzte Fläche oder Gras/Staudenflur vorhanden (BZE, BZE/GRR, BZN, UHM ca. 1.405 m<sup>2</sup>).<sup>7</sup> Zudem soll der verbleibende Pflanzstreifen (b 1) um mindesten 5 mittel- bis großkronige Laubbäume als Hochstamm ergänzt werden (was 100 Werteinheiten entsprechen würde).

Dies berücksichtigt verbleibt allenfalls ein sehr geringes und vernachlässigbares Defizit.

Der Eingriff ist somit innerhalb des Plangebietes kompensiert, ein externer Ausgleich nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Fauna (besonderer Schutzbedarf/ besondere Schutzwürdigkeit aufgrund artenschutzrechtlich relevanter Arten) und des Landschaftsbildes erfolgt eine ergänzende Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

In Bezug auf Boden ergibt sich gegenüber der bisher schon zulässigen Versiegelung faktisch keine Neuversiegelung (nur ca. 1 m<sup>2</sup>), da der bisher mögliche Versiegelungsgrad nicht ausgeschöpft wurde. Es ergibt sich hieraus kein weiterer Bilanz-/Kompensationsbedarf über den bereits in Verbindung mit Biotoptypen ermittelten hinaus (s. Tabelle 3).

### **Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich Fauna**

Die Kompensation für die Fauna erfolgt über die erforderliche Kompensation der Biotoptypen. Weitergehende Kompensationserfordernisse bestehen nicht.

### **Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich für das Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist geprägt durch die Lage innerhalb der Siedlung. Insgesamt besteht eine mittlere Bedeutung der Landschaftsbildqualitäten im Bereich des Plangebietes, mit Vorbelastung durch bestehende Siedlungsflächen (Kapitel 3.1.6).

Bei Umsetzung des Bebauungsplans ist aufgrund der Anordnung überbaubarer Flächen im Bereich strukturarmer, vorbelasteter Flächen eine nur geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben.

Durch die weitgehend unveränderten Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung, sowie die zum Erhalt festgesetzten Gehölzpflanzung im Osten wird eine gute Integration in das vorhandene Ortsbild erreicht (Einfügen in die Umgebung gem. § 34 BauGB Abs. 3a).

In der Gesamtbewertung entsteht unter Berücksichtigung aller vorhandenen und verbleibenden einbindenden Maßnahmen somit eine als Ausgleich anzusehende landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes.

---

<sup>7</sup> Insgesamt 1.785 m<sup>2</sup>, abgezogen ca. 380 m<sup>2</sup> für den An-/ Ausbau im Bereich von Grünfläche, die restlichen 20 m<sup>2</sup> befinden sich im Bereich versiegelter Flächen (insgesamt 400 m<sup>2</sup>). Verbleiben ca. 1.405 m<sup>2</sup>.

## **6 Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Analysemethoden und Schwierigkeiten bei der Erhebung**

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellte Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013). Besondere Schwierigkeiten sind bei der Erstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

### **6.2 Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring**

Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen frühzeitig zu erkennen und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§4c BauGB). Der Gemeinde obliegt hierbei die Überwachung (Monitoring) der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können.

Durch das Vorhaben verbleiben zunächst keine erheblichen Umweltauswirkungen. Diese werden entweder vermieden oder vollständig kompensiert (ausgeglichen).

Voraussetzung hierfür ist die Umsetzung der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen im Rahmen der Festsetzungen der 5. Änderung des B-Planes Nr. 19, d. h. zunächst der unverändert aus der 4. Planänderung übernommenen Vermeidungsmaßnahmen gemäß Kap. 5.1.

Die Gemeinde Bad Eilsen trägt durch eine Kontrolle während und vor der Durchführung von Baumaßnahmen Rechnung dafür, dass die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen des B-Planes eingehalten werden.

Die Gemeinde Bad Eilsen gewährleistet bzw. kontrolliert die Umsetzung der oben genannten Pflanzmaßnahmen innerhalb der gesetzten Fristen. Ferner wird spätestens 2 Jahre nach Umsetzung der Maßnahmen die Maßnahmenentwicklung, die Einhaltung der Nutzungsvorgaben und der Anwuchserfolg kontrolliert (Ortsbegehung, ggf. Einbeziehung externer Fachleute, UNB). Spätestens alle 5 Jahre danach erfolgt eine weitere Kontrolle in Bezug auf Zustand/Entwicklung der Pflanzung und Nutzungsvorgaben. Fehlentwicklungen werden behoben (z. B. Nachpflanzung, Anpassung Nutzung).

Zusammenfassend werden keine erheblichen Umweltauswirkungen gesehen, die eines weiteren, besonderen Überwachungsverfahrens bedürften.

### **6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die 5- Änderung des B-Plans Nr. 19 bereitet die geringfügige Weiterentwicklung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt: Lebensmittel Einzelhandel" vor. Vor dem Hintergrund des Bestandes und der bestehenden bauleitplanerischen Festsetzungen ist eine Erweiterung im Vergleich mit nur geringen Konflikten verbunden, Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen treten nicht oder nur in sehr begrenztem Umfang auf, so dass der Standort insgesamt als günstig anzusehen ist und sich aufgrund der bestehenden Nutzung

aufdrängt. Dennoch werden durch die 5. Änderung des B-Plan Nr. 19 erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorbereitet. Dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG wurde durch die Festlegungen zur Baufeldräumung gefolgt. Dennoch verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen, die aber mit Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Im Einzelnen ist für die Schutzgüter anzuführen:

- **Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit: inklusive Wechselwirkungen z. B. bezüglich der Erholungseignung von Landschaft oder der Einwirkungen von Schadstoffen:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt: Auswirkungen auf Artenvorkommen (insbesondere geschützter Arten) und ihrer genetischen Vielfalt sowie auf Lebensräume (Habitate):** Nur geringfügiger Verlust, Biotopen und Habitatstrukturen (Vögel/Fledermäuse) allenfalls allgemeiner Bedeutung (v. a. Ziergebüsch). Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Fläche, Boden: Inanspruchnahme von Fläche, Beeinträchtigung schutzwürdiger Böden:** Nur in sehr geringem Umfang zusätzliche Versiegelung/Überbauung von Boden allgemeiner Bedeutung. Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Wasser: Auswirkungen auf Oberflächen- und Grundwasser:** In Verbindung mit dem Schutzgut Boden nur sehr geringe Beeinträchtigungen durch zusätzliche Versiegelung/Überbauung. Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden oder ausgeglichen.
- **Luft, Klima: Schadstoffemissionen, Mikroklima und lokales Klima, insbesondere Auswirkungen auf Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftbahnen, und globales Klima (Treibhausgasemissionen):** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Landschaft: Landschaftsbild, Erholungseignung der Landschaft:** Die Planung bewirkt nur eine geringe Umgestaltung des Landschaftsbildes. Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden bzw. durch die Neugestaltung der Landschaft ausgeglichen.
- **Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Auswirkungen auf Denkmäler, historische Kulturlandschaften und historische Kulturlandschaftselemente und Inanspruchnahme von Ressourcen:** Es werden sämtliche erheblichen Beeinträchtigungen vermieden.
- **Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern und deren Umweltaspekten:** Die einzelnen Schutzgüter/ Naturgüter wurden hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen mit einander untersucht und diese bei Vermeidung und Ausgleich beachtet.
- **Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft:** Keine Betroffenheit.

Die Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird von der Gemeinde Bad Eilsen überprüft und gewährleistet.

Als Ergebnis ist zunächst zusammenfassend festzustellen, dass die Beeinträchtigungen in Folge des Eingriffs durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen werden.

## **7 Betroffenheit von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des § 19 BNatSchG**

Gemäß § 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist ein Umweltschaden die Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen. Diese Regelung erfasst jeden Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat (§ 19 Abs. 1 BNatSchG). Die Begriffe Arten und natürliche Lebensräume werden in § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG näher konkretisiert.

Keine Umweltschäden sind hierbei auch Beeinträchtigungen, die durch genehmigte Vorhaben bewirkt werden, wenn diese Beeinträchtigungen zuvor ermittelt wurden und bei der Zulassung dieser Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt Gegenstand der behördlichen Prüfung waren.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes wurden die entsprechenden vorkommenden Arten artenschutzrechtlich bzw. im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt. Zu erwartende Beeinträchtigungen wurden ermittelt und erforderliche Maßnahmen abgeleitet. Lebensräume nach Anhang I der der FFH-Richtlinie 92/43/EWG sind nicht vorhanden und betroffen.

Ein Umweltschaden im Sinne des § 19 BNatSchG liegt somit nicht vor.

## 8 Quellenverzeichnis

### Literatur, Gutachten

- Bauer, H.-G., Fiedler, W. & E. Bezzel (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Ein umfassendes Handbuch zu Biologie, Gefährdung und Schutz. Aula-Verlag Wiebelsheim, S. 1430.
- BfN – Bundesamt für Naturschutz / BfN (2011): Naturschutzfachliche Bewertung der Landschaften in Deutschland. Nach Gharadjedaghi et al. 2004: Verbreitung und Gefährdung schutzwürdiger Landschaften in Deutschland. In: Natur und Landschaft 79, 2. S. 71–81.
- Bulwiengesa AG: „Markt- Standort- und Wirkungsanalyse, Erweiterung Edeka, Bahnhofstraße 16 in 31707 Bad Eilsen“, Hamburg, 12.8.2021
- Breuer, W. (2015): Der Schutz des Bodens in der Eingriffsregelung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2015, 35 Jg. Nr. 2 (2/15): 49-116.
- Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen – unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2021. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4. Hrsg.: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN). Hannover
- Hermann, F., et al. (2013): Zeitlich und räumlich hochaufgelöste flächendifferenzierte Simulation des Landschaftswasserhaushalts in Niedersachsen mit dem Modell mGROWA.
- Krüger, T. & K. Sandkühler (2022): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel - 9. Fassung, Stand 2021. - Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 41(2): 111-174.
- Krüger, T., Ludwig, J., Pfützke, S., & H. Zang (2014): Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005-2008. - Schriftenreihe Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen. Heft, 48, S. 552, Hannover.
- Landkreis Schaumburg (2013): Grünes Band Schaumburg, erweiterte Auflage 2013 - Landkreis Schaumburg
- Mosimann et al. (1996): Klima und Luft in der Landschaftsplanung, Entwurf. - Gutachten im Auftrag des Niedersächs. Landesamtes für Ökologie, Hannover.
- Meynen, E., Schmidhüsen, J., et al. (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag).
- NLWKN (2015): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders und streng geschützten Arten – Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung. Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen, Pilze. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 28, Nr. 3 (3/08) – aktualisierte Fassung 1. Januar 2015. S. 51.
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Niedersächsischer Städtetag.
- Planungsgruppe Umwelt (PU) (2023): Biotoptypenkartierung für den Bebauungsplan Nr. 19, Samtgemeinde Bad Eilsen
- Repp, A. (2016): Umweltprüfverfahren und Flächenmanagement: Gegenwärtige Praxis und Optionen für das Schutzgut ‚Fläche‘ in der Strategischen Umweltprüfung, HafenCity Universität Hamburg, Dresdner Flächennutzungssymposium 2016
- Ryslavý, T., Bauer, H.-G., Gerlach, B., Hüppop, O., Stahmer, J., Südbeck, P. & C. Sudfeldt (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung, 30. September 2020. Berichte zum Vogelschutz 57: 13-112.

- Schirmer, Kai: „Schalltechnische Stellungnahme zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Arensburger Straße“, Hannover, 14.2.2023
- Südbeck, P., Andretzke, H., Fischer, S., Gedeon, K., Schikore, T. Schröder, K. & Sudfeldt, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - Radolfzell, 792 S.
- Zang, H. & H. Heckenroth (2001): Die Vögel Niedersachsens, Lerchen bis Braunellen. Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs. B, H2.8
- Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung - Erweiterung Edeka-Markt Bahnhofstraße 16 in der Gemeinde Bad Eilsen“, Hannover, 01.02.2023

### **Gesetze, Richtlinien, Verordnungen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutz-Gesetz) vom 18. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz) - amtliche Fassung vom 29. Juli 2009 - Veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben am 6. August 2009, S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.7.2022 I 1362, 1436
- BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 103 VO vom 19. Juni 2020; (BGBl. I S. 1328, 1340).
- Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905)
- DIN 18005: Schallschutz im Städtebau.
- Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 30.07.2011. Bundesgesetzblatt Jahrgang 2011 Teil I Nr. 39, ausgegeben zu Bonn am 29. Juli 2011.
- LROP-VO (Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen) vom 26. September 2017, Nds. GVBl. Nr. 20/2017, sowie Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 7. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521)
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739).
- NBodSchG – Niedersächsisches Bodenschutzgesetz vom 19.02.1999, GVBl. S. 46 zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 16.05.2018 (Nds. GVBl. S. 66)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

- NDSchG (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) vom 30. Mai 1978, zul. geändert am: 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135)
- NROG (Niedersächsisches Raumordnungsgesetz) in der Fassung vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. 2017, 456). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 582)
- NWG, Niedersächsisches Wassergesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 64), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)
- ROG (Raumordnungsgesetz) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. - ABI. EU Nr. L 20/7 vom 26.1.2010. Zuletzt geändert durch RL 2013/17/EU - ABI. Nr. L 158 vom:10.06.2013 S. 193– „Vogelschutzrichtlinie“
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - ABI. EG Nr. L 206/7 vom 22.7.92, zuletzt geändert durch Richtlinie RL 2013/17/EU - ABI. Nr. L 158 vom 10.06.2013 S. 193. – „FFH-Richtlinie“
- Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten ABI. EU Nr. L 124 57. Jahrgang vom 25. April 2014
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503)
- UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes im Landkreis Schaumburg vom 15.09.1987

## Pläne

- Landkreis Schaumburg (2003): Regionales Raumordnungsprogramm 2003 - Landkreis Schaumburg
- Landkreis Schaumburg (Vorentwurf 2001): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg
- Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung: Landesraumordnungsprogramm: LROP-VO 2017 (Nds. GVBl. vom 26.09.2017, S. 378). Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 7. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521)

## Geofachdaten Internet

WMS-Dienste im NIBIS® KARTENSERVEN des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG):

- Bodenkundliche Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=24&Version=1.1.1&Service=WMS&Request=GetCapabilities>
- Geologische Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=22&Version=1.1.1&Service=WMS&Request=GetCapabilities>
- Hydrogeologische Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=23&Version=1.1.1&Service=WMS&Request=GetCapabilities>
- Ingenieurgeologische Karten = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=25&Version=1.1.1&Service=WMS&Request=GetCapabilities>
- Karten der Altlasten in Niedersachsen = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=27>
- Geotop Karte = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=38&Version=1.1.1&Service=WMS&Request=GetCapabilities>
- Klimaprojektionen = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?Version=1.1.1&Service=WMS&PkgId=53&Request=GetCapabilities>
- Karten der Grundwasserschutzberatung in Grundwasserkörpern = <http://nibis.lbeg.de/net3/public/ogc.ashx?PkgId=40&Version=1.1.1&Service=WMS&Request=GetCapabilities>

Niedersächsisches Amt für Denkmalpflege: <https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/>

Niedersächsisches Ministerium für Umwelt und Klimaschutz (offizielle Liste unter URL: [http://www.umwelt.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation\\_id=2299&article\\_id=8887&psmand=10](http://www.umwelt.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=2299&article_id=8887&psmand=10))

- Hydrologie = [http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Hydro\\_wms/MapServer/WMServer?](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Hydro_wms/MapServer/WMServer?)
- Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie = [http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/HWRM\\_wms/MapServer/WMServer?](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/HWRM_wms/MapServer/WMServer?)
- Naturschutz = [http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Natur\\_wms/MapServer/WMServer?](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/Natur_wms/MapServer/WMServer?)
- Luft und Lärm (GAV) = [http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/GAV\\_wms/MapServer/WMServer?](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/GAV_wms/MapServer/WMServer?)
- Großschutzgebiete (GSG) = [http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/GSG\\_wms/MapServer/WMServer?](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/GSG_wms/MapServer/WMServer?)
- EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) = [http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/WRRL\\_wms/MapServer/WMServer?](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/WRRL_wms/MapServer/WMServer?)
- GDI-DE-WMS = [http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/WMS\\_GDI\\_DE/MapServer/WMServer?](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/arcgis/services/WMS_GDI_DE/MapServer/WMServer?)

## Kartengrundlagen

Topographische Kartenwerke des LGLN, Kartengrundlage TK 25, M 1:25.000, © 2022 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

Topographische Kartenwerke des LGLN, Kartengrundlage ALKIS, M 1:1.000, © 2022 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln