

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 0-69**  
**„Untere Uetzer Straße“**  
**der Stadt Burgdorf,**  
**Stadtteil Burgdorf**

Ausgearbeitet,  
Hannover im Januar 2002

Konkordiastraße 14A  
30449 Hannover  
(05 11) 44 82 89  
Fax (05 11) 45 34 40  
Website: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [geffers@geffers-planung.de](mailto:geffers@geffers-planung.de)

**Diplom-Volkswirt**

**Eike Geffers**

**Beratender Volkswirt**  
**für kommunale und**  
**staatliche Planung**

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Vorbemerkung.....                                                                                             | 4         |
| Einleitung.....                                                                                               | 5         |
| <b>I. Allgemeines.....</b>                                                                                    | <b>5</b>  |
| 1. Ziel und Zweck der Planung .....                                                                           | 5         |
| 2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans<br>5                                         |           |
| 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....                                                               | 6         |
| 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....                                                               | 6         |
| <b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan .....</b>                                                      | <b>8</b>  |
| 1. Lage im Stadtgebiet, Geländeverhältnisse, Entwässerung .....                                               | 8         |
| 2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....                                                                    | 8         |
| 3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur .....                                                        | 8         |
| 4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und<br>Landschaft .....                           | 9         |
| <b>III. Begründung der Festsetzungen .....</b>                                                                | <b>13</b> |
| 1. Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe .....                                                  | 13        |
| 2. Mischgebiet.....                                                                                           | 13        |
| 3. private Grünfläche .....                                                                                   | 13        |
| 4. Lärmschutz .....                                                                                           | 13        |
| 5. Flächenübersicht .....                                                                                     | 14        |
| <b>IV. Durchführung des Bebauungsplans .....</b>                                                              | <b>14</b> |
| 1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung .....                                                                    | 14        |
| 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....                                                                  | 14        |
| <b>V. Abwägungsgebot.....</b>                                                                                 | <b>15</b> |
| Vorbemerkung.....                                                                                             | 15        |
| <b>A. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange<br/>    (ohne Umweltbelange) .....</b>          | <b>16</b> |
| 1. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Uetzer Straße .....                                       | 16        |
| 2. Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung .....                                                   | 16        |
| 3. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die<br>zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt..... | 16        |

|                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>B. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange,<br/>Umweltverträglichkeit .....</b> | <b>17</b> |
| 1. Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen,<br>Umweltvorsorge .....         | 17        |
| 2. Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB) .....                               | 17        |
| a) Bodenschutzgebot.....                                                                     | 18        |
| b) Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen .....                                       | 18        |
| c) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.....                                   | 18        |
| d) Umweltverträglichkeitsprüfung.....                                                        | 20        |
| e) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie .....                                     | 20        |
| <b>C. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange .....</b>                          | <b>21</b> |
| <b>D. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange .....</b>                   | <b>21</b> |
| <b>Verfahrensvermerke .....</b>                                                              | <b>22</b> |

## Vorbemerkung

„Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen.“ Soviel regelt § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB). Damit ist die Begründung zwar nicht Bestandteil des als Satzung zu beschließenden Bebauungsplans. Es besteht aber die zwingende Verfahrensvorschrift, dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Sie ist Voraussetzung für die Wirksamkeit des Bebauungsplans.

Rechtsprechung und Literatur haben die Anforderungen an die Begründung über die knappe Formulierung des § 9 Abs. 8 BauGB hinaus verdeutlicht. Daraus ergibt sich folgendes (vgl. die Ausführungen von Gaentzsch in Berliner Kommentar zum BauGB, § 9 Rn 82 - 85 und die dort angegebene Literatur):

Die Begründung hat eine doppelte Aufgabe:

- Erstens soll sie die Rechtskontrolle des Plans ermöglichen (Rechtsschutzfunktion). Sie muss dazu die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans darlegen und die rechtliche Vertretbarkeit der Abwägung, und zwar sowohl in Bezug auf den Abwägungsvorgang also auch auf das Ergebnis der Abwägung dokumentieren.
- Zweitens soll sie die Festsetzungen des Bebauungsplans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Dazu sind zunächst die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen, und zwar nicht nur des Plans insgesamt, sondern auch seiner wesentlichen Festsetzungen. Denn die Begründung muss geeignet sein, die wesentlichen Aussagen, die zentralen Punkte des Bebauungsplans auch in Anbetracht der Auswirkungen des Plans zu rechtfertigen.

Zu den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gehören die Auswirkungen

- auf die Kosten der Gemeinde,
- auf die Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen,
- auf die sozialen Verhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen und
- vor allem auf die Umwelt.

Die vorliegende Begründung erfüllt diese Anforderungen in 5 Abschnitten:

Im I. Abschnitt werden die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Erforderlichkeit des Bebauungsplans dargestellt (§ 1 Abs. 3 BauGB). Anschließend wird die Abgrenzung des Plangebiets erläutert (Zweckmäßigkeit, Grundsatz der Konfliktbewältigung).

Im II. Abschnitt werden die Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan dargestellt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans müssen die räumlichen, landschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und historischen Gegebenheiten als Rahmenbedingungen in Rechnung gestellt werden. Sie werden durch Bestandsaufnahmen und Prognosen ermittelt. Deren Ergebnisse sind im II. Abschnitt dokumentiert.

Im III. Abschnitt werden die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert. Die allgemeinen Ziele und Zwecke, die im I. Abschnitt dargestellt sind, werden konkretisiert. Es wird dargelegt, dass sich die Festsetzungen als Mittel zu ihrer Verwirklichung eignen, und dass sie erforderlich sind.

Im IV. Abschnitt werden die oben angeführten Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Kosten der Gemeinde, auf die Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen und auf die sozialen Verhältnisse dargestellt. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden gesondert im Rahmen der Abwägung behandelt.

Im V. Abschnitt wird eingehend dargestellt, dass der Bebauungsplan das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) erfüllt. Zum Inhalt dieses Abschnitts vgl. die gesonderte Vorbemerkung am Anfang des V. Abschnitts!

## Einleitung

Anlass für die o. a. Planung ist die Absicht des Eigentümers des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs, Fa. Dadru B.V., Heerlen (Niederlande), auf dem Grundstück Uetzer Straße 14/15 („V-Markt“), im Anschluss an das vorhandene Betriebsgelände nach Osten einen Erweiterungsbau zu errichten, der hauptsächlich von einem Getränkemarkt genutzt werden soll. Vgl. dazu den beigelegten Lageplan auf Seite 7!

Zur Zeit befindet sich im Westteil des vorhandenen Betriebsgebäudes ein Getränkemarkt. Nach den Angaben des V-Markt Betreibers hat der Betrieb einen ständig steigenden Platzbedarf: Die zunehmende Nutzung von Pfandflaschen statt Einwegflaschen erfordert in erheblichem Umfang Flächen zur Annahme und Sortierung des Leerguts. Deshalb muss der vorhandene Getränkemarkt erweitert werden. Das geht im vorhandenen Gebäude nur zu Lasten anderer Angebote des V-Marktes. Das beeinträchtigt die Leistungsfähigkeit des Betriebes. Deshalb möchte der Betreiber den vorhandenen Getränkemarkt in einem neuen Betriebsgebäude optimal unterbringen.

Aus der Sicht der Stadt fördert ein leistungsfähiger Einzelhandelsbetrieb am Standort Uetzer Straße die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung. Für die Stadt ist es wichtig, die ihr übertragenen Funktionen als Mittelzentrum optimal zu erfüllen. Deshalb werden mit der o. a. Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung geschaffen.

## I. Allgemeines

### 1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der o. a. Planung ist ein leistungsfähiger großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Schwerpunkt im Lebensmitteleinzelhandel an der unteren Uetzer Straße.

Zweck der o. a. Planung ist die Erhaltung und Verbesserung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich der Stadt.

Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des V-Marktes zu schaffen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 0-69 „Untere Uetzer Straße“ wird der in seinem räumlichen Geltungsbereich liegende Teil des Bebauungsplans Nr. 0-29 „Uetzer Straße - Auetal“ aufgehoben.

### 2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

#### Zweckmäßigkeit der Abgrenzung

In das Plangebiet wurden zunächst das Betriebsgelände des V-Marktes und die für die Erweiterung benötigten Flächen einbezogen. Außerdem wurden die beiden an den Verbrauchermarkt grenzenden Wohngebäude „Uetzer Straße 13 und 16“ in das Plangebiet einbezogen, um mögliche Immissionskonflikte regeln zu können.

Damit ergibt sich folgende Abgrenzung des Plangebiets:

- Im Norden wird das Plangebiet von dem vorhandenen Graben begrenzt. Daran anschließend gibt es eine Parkplatzfläche und die Grünflächen im Niederungsbereich der Burgdorfer Aue.
- Im Osten begrenzen das Betriebsgelände der Tankstelle und die vorhandenen Kleingärten das Plangebiet.
- Im Süden bildet die Uetzer Straße eine zweckmäßige Abgrenzung des Plangebiets.
- Im Westen bildet das Wohngrundstück Uetzer Straße 12 die Grenze des Plangebiets.

### Grundsatz der Konfliktbewältigung

Unzumutbare nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit angestrebten Nutzungen für die angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten:

- Die Grundstücke auf der Nord- und der Ostseite des Plangebiets liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-29 „Uetzer Straße - Auetal“. Die Flächen im Norden sind als Grünflächen festgesetzt, die östlich angrenzenden sind als „Mischgebiet“ festgesetzt. Nachteilige Auswirkungen sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.
- Südlich des Plangebiets verläuft die B 188. Die Flächen auf der Südseite der B 188 sind mit Wohnhäusern bebaut. Belästigungen über die Straße hinweg sind nicht zu erwarten.
- Die Flächen westlich des Plangebiets sind mit Wohnhäusern bebaut. Das unmittelbar an den V-Markt angrenzende Wohnhaus wurde in das Plangebiet einbezogen, um hier mögliche Immissionskonflikte zu regeln. Bei den weiter entfernt liegenden Wohnhäusern sind daher keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt. Das Plangebiet ist mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplans als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt worden.

Diese Darstellung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Eine darüber hinausgehende Anpassung an die Ziele der Raumordnung ist nicht erforderlich. Der Kommunalverband Großraum Hannover (KGH) hat in seiner Stellungnahme ausdrücklich mitgeteilt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

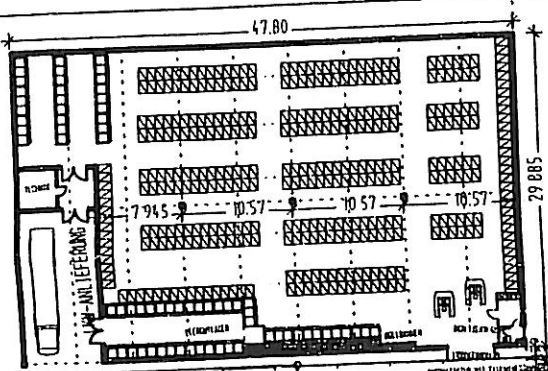
### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf entwickelt. Die Stadt hat die 31. Änderung ihres Flächennutzungsplans aufgestellt, mit der das Plangebiet so dargestellt worden ist, dass der Bebauungsplan daraus entwickelt ist. Das ist bereits oben in Abschnitt I.3 dargestellt.

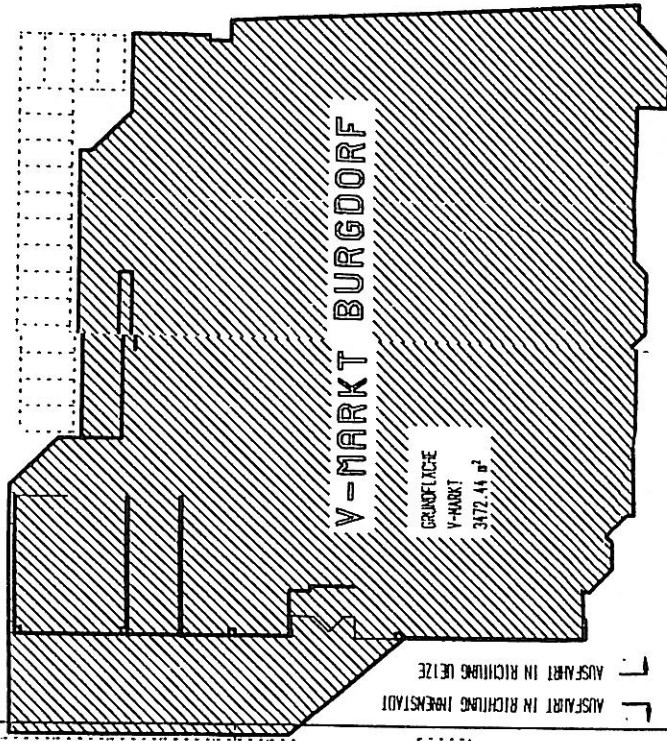
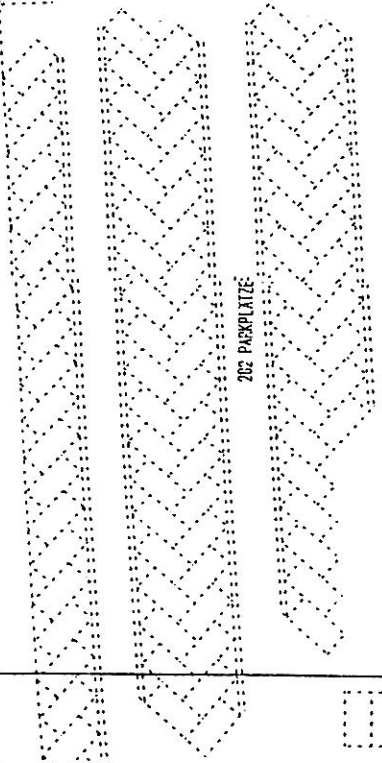
# geplanter Getränkemarkt

NEUBAU EINES GETRÄNKEMARKTES  
LAGEPLAN M=1:500 *verkleinert!*

GRUNDFLÄCHE  
GRÜF-LÄNDE  
2752 15 m<sup>2</sup>



GRUNDFLÄCHE  
GETRÄNKEMARKT  
1312.06 m<sup>2</sup>



GRUNDFLÄCHE  
VORHAUS  
119.50 m<sup>2</sup>

EINGANG ZUM PARKPLATZ

## **II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan**

### **1. Lage im Stadtgebiet, Geländeverhältnisse, Entwässerung**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage des Stadtteils Burgdorf, zwischen der Burgdorfer Aue im Norden und der B 188 im Süden.

Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben mit leichtem Gefälle von Süden nach Norden Richtung Burgdorfer Aue. Der höchste Punkt liegt im Süden an B 188 mit rd. 52 m üNN und der tiefste Punkt liegt am Nordrand rd. 49,70 m üNN. Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet fließt, soweit es nicht über den Anschluss an den Regenwasserkanal abgeführt wird, nach Norden in den Graben am Nordrand des Plangebiets, der rd. 400 m weiter östlich in die Burgdorfer Aue mündet.

### **2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Die Umgebung des Plangebiets ist weitgehend bebaut. Nach den Erfahrungen, die dort gemacht wurden, besitzt der Boden im Plangebiet eine ausreichende Tragfähigkeit. Untergrundverhältnisse, die eine bauliche Nutzung erheblich erschweren oder ausschließen würden, sind nicht bekannt. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Der Landkreis Hannover hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ein Altstandort gem. § 31 Niedersächsisches Abfallgesetz liegt (ehemalige Stärkefabrik). Dabei handelt es sich um die Flächen, die mit dem V-Markt bereits vollständig bebaut sind. Untersuchungsergebnisse über eventuelle Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Die Erweiterung um den geplanten Getränkemarkt erfolgt auf einer Fläche, die bislang nur als Kleingarten genutzt wurde. Es ist daher nicht zu erwarten, dass bei dem geplanten Bauvorhaben verunreinigter Boden anfallen wird. Um den Altstandort deutlich zu machen, wird jedoch ein Hinweis darauf in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Landkreis Hannover hat im Beteiligungsverfahren außerdem darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche gem. § 2 Abs. 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) befindet, da hier bedingt durch die frühere Nutzung der chemischen Reinigung im V-Markt bis August 1999 mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Sofern es bei der vorgesehenen Erweiterung des V-Marktes zu Tiefbauarbeiten kommt, ist daher das Amt für Abfall des Landkreises Hannover im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

### **3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,59 ha. Die Flächen im Plangebiet gehören mehreren Eigentümern:

Das Flurstück 63/7, auf dem das Gebäude des V-Marktes steht, ist Eigentum der Fa. Dadru B.V., Heerlen (Niederlande).

Die übrigen Flurstücke im Plangebiet gehören drei weiteren Eigentümern. Das Flurstück 60/1, auf dem der geplante Getränkemarkt errichtet werden soll, wird die Fa. Dadru in Kürze erwerben. Über die Flurstücke 63/6 und 63/5 kann die Fa. Dadru verfügen.

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

##### **Baulich genutzte Flächen**

Auf der Nordseite der unteren Uetzer Straße (Grundstück Nr. 14/15) gibt es einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Fa. V-Markt, dessen Sortiment hauptsächlich Lebensmittel umfasst, mit einer Grundfläche von rd. 3.500 m<sup>2</sup>. Das Betriebsgelände liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-29 „Uetzer Straße - Auetal“, der im April 1969 rechtsverbindlich geworden ist (vgl. den Planausschnitt auf Seite 11).

Für den Bebauungsplan Nr. 0-29 gibt es drei Änderungen:

- Die 1. und 3. Änderung betreffen nicht das Betriebsgelände des V-Markts und die geplante Erweiterungsfläche.
- Mit der 2. Änderung, die am 30.04.1987 rechtsverbindlich geworden ist, wird festgesetzt, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 anzuwenden ist.

Im Bebauungsplan Nr. 0-29 ist das Betriebsgelände des V-Marktes als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Als der Bebauungsplan aufgestellt wurde, befand sich auf dem heutigen Betriebsgelände des V-Marktes noch eine Stärkefabrik. Nach Stilllegung der Fabrik ist in die alten Betriebsgebäude ein Einzelhandelsbetrieb eingezogen. Nach mehreren Erweiterungen ist 1984 der jetzt vorhandene Neubau errichtet worden.

Die Erweiterungen und der Neubau konnten auf der Grundlage der bestehenden Festsetzungen MI (BauNVO 1968) genehmigt werden. Es handelt sich zwar um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, von den einzelnen Baumaßnahmen gingen aber keine wesentlichen Auswirkungen

- auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung und
- auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung aus (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO).

Die Stadt Burgdorf ist „Mittelzentrum“. In einem Mittelzentrum sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf und für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Zu diesen Einrichtungen und Angeboten gehört ein Einzelhandelsbetrieb wie der V-Markt.

Der Standort gehört zum Stadtzentrum von Burgdorf, wo nach den Zielen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung die Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels konzentriert werden sollen.

Eine Festsetzung als Kerngebiet oder als Sondergebiet war daher nicht erforderlich.

Die nun geplante Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebs um rund 1.300 m<sup>2</sup> Grundfläche (vgl. den beigegefügtten Planausschnitt) kann auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0-29 nicht zugelassen werden. Der geplante Erweiterung soll auf Flächen errichtet werden,

- die zwar teilweise noch im MI liegen, aber nicht als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt sind,
- die teilweise als „Grundstücke, die von Bebauung freizuhalten sind, für landwirtschaftliche Nutzung und zur Erhaltung des Landschaftsbildes, der Bäume, Sträucher und Gewässer“ festgesetzt sind und
- die teilweise als Fläche für „Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt sind.

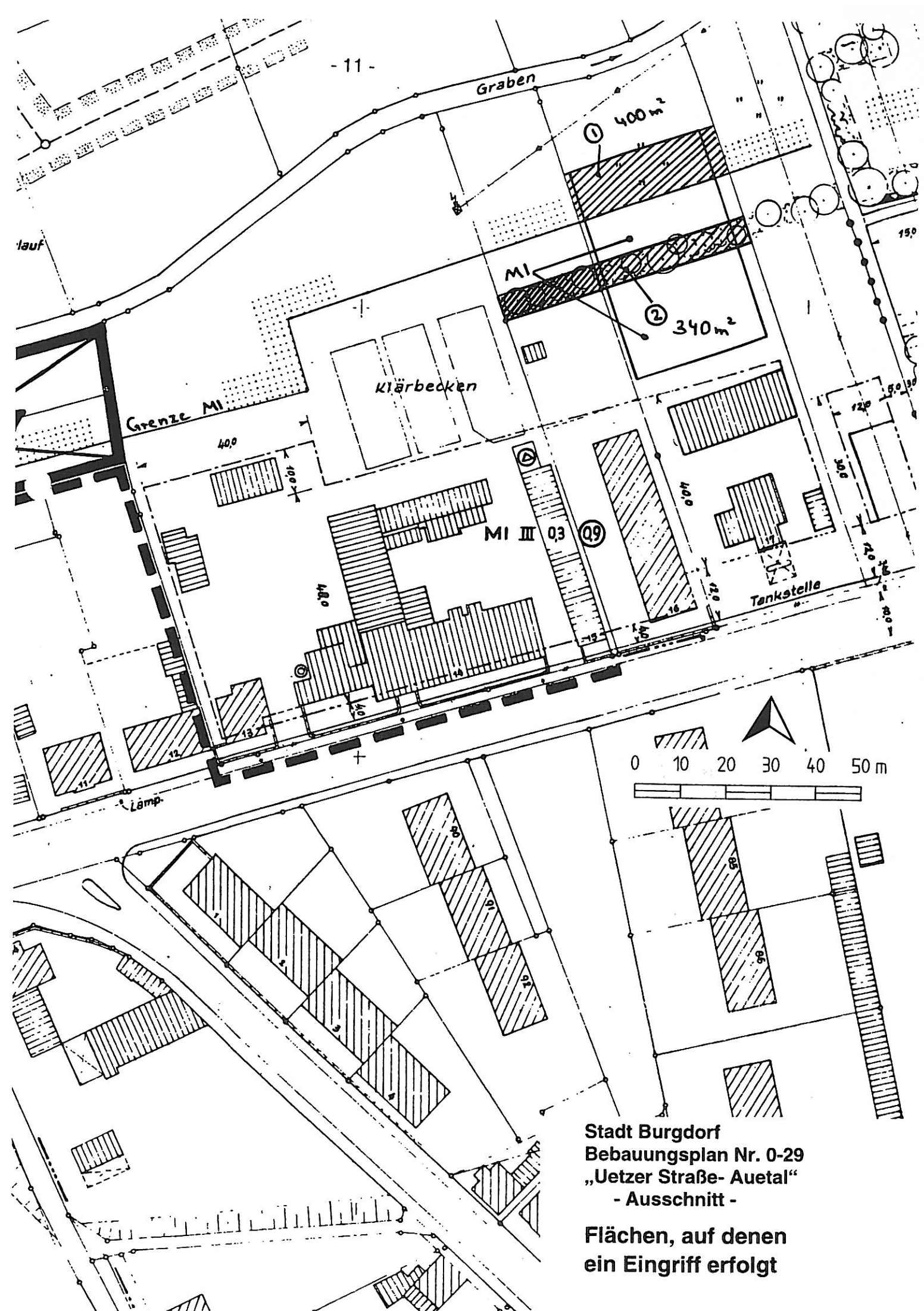
Außerdem hat der vorhandene Einzelhandelsbetrieb mit der Erweiterung aufgrund seiner Größe Auswirkungen, bei denen er nur noch im „Kerngebiet“ oder in einem „Sondergebiet“ zulässig ist und nicht mehr in einem „Mischgebiet“ (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO).

Neben dem Betriebsgebäude des V-Marktes mit seinen Parkplätzen gibt es noch zwei Wohngebäude im Südwesten und Südosten des Plangebiets.

#### Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

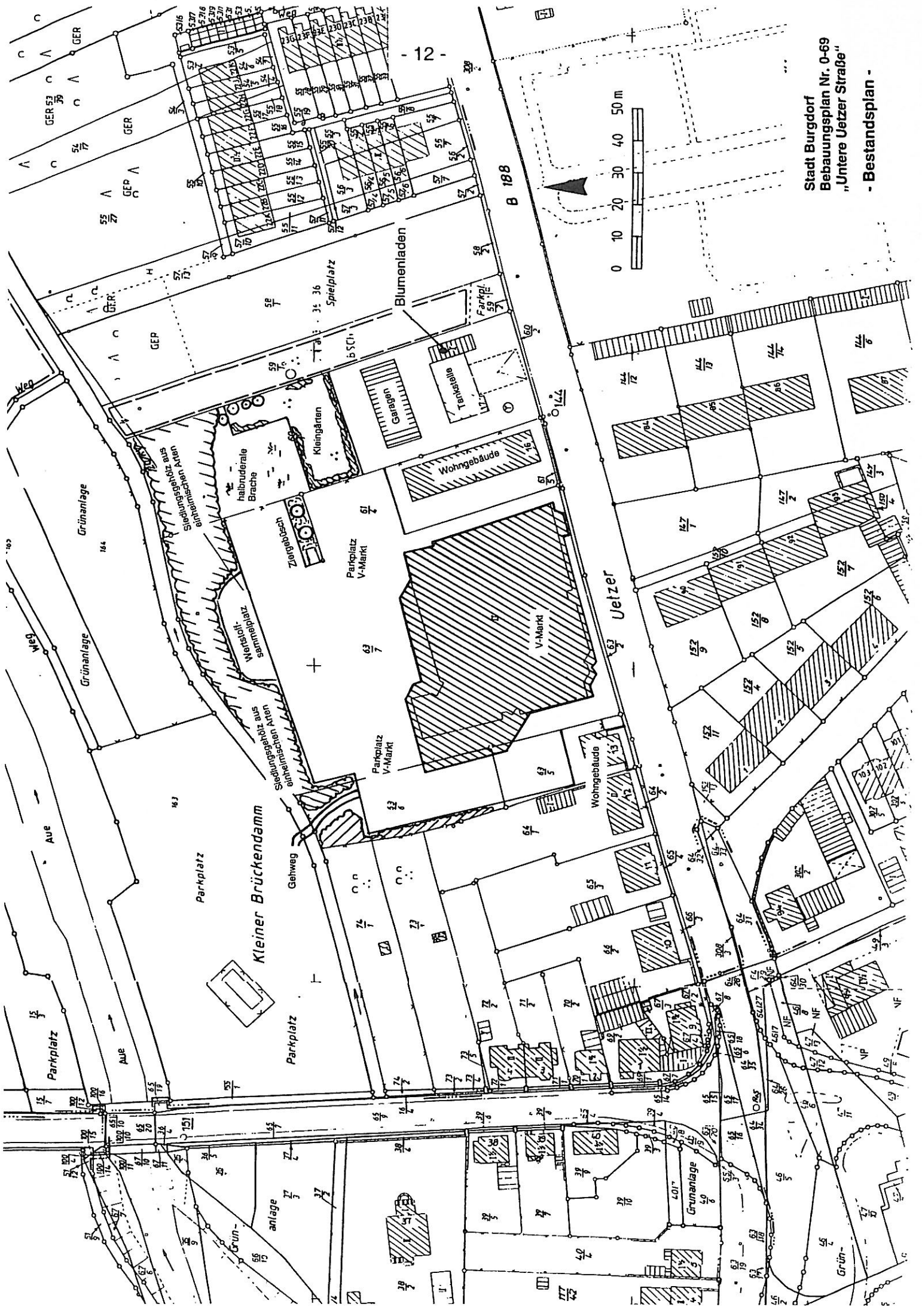
Freiflächen gibt es nur am Nord- und Ostrand des Plangebiets (vgl. den Bestandsplan auf Seite 12). Dabei handelt es sich um Siedlungsgehölze aus einheimischen Arten, eine halbrudera Brache und Kleingärten.

Im Nordwesten des Plangebiets gibt es eine Fußwegverbindung über den Graben zu der Parkplatzfläche an der Straße „Kleiner Brückendamm“.

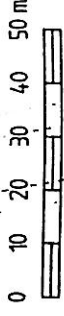


Stadt Burgdorf  
Bebauungsplan Nr. 0-29  
„Uetzer Straße- Auetal“  
- Ausschnitt -

Flächen, auf denen  
ein Eingriff erfolgt



B 188



Stadt Burgdorf  
Behauungsplan Nr. 0-69  
„Untere Uetzer Straße“  
- Bestandsplan -

### **III. Begründung der Festsetzungen**

#### **1. Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe**

Das Betriebsgelände des vorhandenen Betriebs wird als „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (SO) festgesetzt. Diese Festsetzung wird durch die textlichen Festsetzungen eingegrenzt. Danach sollen vorwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels entstehen. Das entspricht der vorhandenen Situation mit dem V-Markt. Sonstige Einzelhandelsbetriebe (d. h. nicht großflächige) sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie die gewachsenen Versorgungsstrukturen im Stadtzentrum nicht wesentlich beeinträchtigen.

Um die mögliche Entwicklung einzugrenzen, wird das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt, dass der vorhandene Betrieb zulässig bleibt und noch geringfügig erweitern kann, und dass die Erweiterung zulässig wird. Dazu wird das SO in einen Bereich mit einer zulässigen Grundfläche (GR) von 4.000 m<sup>2</sup> und zwei Vollgeschossen (Z = II) sowie einen mit einer zulässigen GR von 1.400 m<sup>2</sup> und einem Vollgeschoss (Z = I) aufgeteilt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eingegrenzt, die die vorhandene und geplante Bebauung berücksichtigen.

Das kleine Wohnhaus auf dem Grundstück Uetzer Straße 13 gehört wirtschaftlich zum V-Markt. Das Grundstück wird daher in das SO einbezogen. Damit wird auch der Immissionsschutz für das Wohnhaus geregelt.

#### **2. Mischgebiet**

In das Plangebiet wird der vorhandene Wohnblock auf dem Grundstück Uetzer Straße 16 einbezogen, weil dort eine GRZ von 0,4 erforderlich wird (jetzt: 0,3), wenn der nördliche Teil des Grundstücks für den Getränkemarkt genutzt wird. Die Einbeziehung ermöglicht auch die Regelung des Immissionsschutzes zwischen SO und MI.

#### **3. private Grünfläche**

Die vorhandenen Siedlungsgehölze am Nordrand des Plangebiets werden als „private Grünfläche“ entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Damit werden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts vermieden. Zu dem vorhandenen Graben am Nordrand des Plangebiets wird mit der baulichen Nutzung ein ausreichender Abstand eingehalten.

Innerhalb der Grünfläche gibt es bereits eine Fußwegverbindung zu dem nördlich angrenzenden Parkplatz und einen Wertstoffsammelplatz. Diese Anlagen werden weiterhin zugelassen.

#### **4. Lärmschutz**

Zwischen dem V-Markt und den südöstlich und südwestlich angrenzenden Wohnhäusern Uetzer Straße 13 und 16 gibt es 2 m hohe Lärmschutzwände. Diese Lärmschutzwände tragen dazu bei, dass durch die Parkplatznutzung keine schädlichen Umwelteinwirkungen bei den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen hervorgerufen werden (vgl. unten Abschnitt V.B.1, Seite 17). Die vorhandenen Lärmschutzwände werden daher im Bebauungsplan festgesetzt, um auch künftig die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

## **5. Flächenübersicht**

|                         |                |              |
|-------------------------|----------------|--------------|
| • Sondergebiet (SO)     | 1,16 ha        | 73%          |
| • Mischgebiet (MI)      | 0,13 ha        | 8 %          |
| • private Grünfläche    | 0,25 ha        | 16%          |
| • Straßenverkehrsfläche | 0,05 ha        | 3 %          |
| • <b>Gesamtfläche</b>   | <b>1,59 ha</b> | <b>100 %</b> |

## **IV. Durchführung des Bebauungsplans**

### **1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung**

Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplans sind seitens der Stadt nicht erforderlich.

Kosten entstehen der Stadt daher durch den Bebauungsplan nicht.

### **2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die für die geplante Erweiterung des Verbrauchemarktes benötigten Flächen im Plangebiet werden von der Fa. Dadru erworben. Sie kann die Flächen ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans neu aufteilen. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist daher im Plangebiet nicht erforderlich.

## V. Abwägungsgebot

### Vorbemerkung

In diesem Abschnitt wird eingehend dargestellt, dass der Bebauungsplan das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) erfüllt. Die rechtlichen Anforderungen an die Abwägung hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Entscheidungen geklärt. Sie beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis. Das Abwägen als Vorgang besteht aus zwei Stufen:

- der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und
- der Gewichtung des Abwägungsmaterials.

In der ersten Stufe erfolgt also die **Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**. Die Gemeinde hat alle öffentlichen und privaten Belange,

- die nicht objektiv geringwertig und schutzwürdig sind und
- die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden, zu ermitteln und zusammenzustellen.

Die wichtigsten öffentlichen Belange, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, wenn sie von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden, sind in § 1 Abs. 5 Satz 2, Ziffer 1 - 10 BauGB aufgelistet. Im vorliegenden Fall müssen berücksichtigt werden:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
4. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
7. gemäß § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens ... sowie das Klima,
8. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf diese Belange werden im folgenden dargestellt. Zunächst werden in Abschnitt V.A die öffentlichen Belange ohne die Umweltbelange behandelt und anschließend in einem gesonderten Abschnitt V.B die Umweltbelange.

Die betroffenen privaten Belange werden in Abschnitt V.C dargestellt.

In der zweiten Stufe erfolgt die **zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials** (Abschnitt V.D). Ein Teil der Gewichtung, insbesondere der verschiedenen Auswirkungen des Bebauungsplans auf ein und denselben Belang, erfolgt schon bei der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Bei der zusammenfassenden Gewichtung geht es um die Abwägung der beteiligten Belange gegeneinander und untereinander. Hier kommt die planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde zur Geltung. Es ist Sache der Gemeinde, die städtebaulichen Ziele zu setzen. Mit ihnen bestimmt sie, welches Gewicht einzelnen Belangen in der konkreten Situation zukommt. Das Ergebnis muss ein abgewogener Plan sein.

## **A. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)**

### **1. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Uetzer Straße**

Durch die Erweiterung des vorhandenen Betriebs (Bestand: ca. 170 Stellplätze) entsteht zusätzlicher Verkehr auf den Zu- und Abfahrten des Parkplatzes an der Ost- und Westseite des Betriebsgebäudes. Das beeinträchtigt den Verkehrsfluss auf der B 188. Bei der vorhandenen Verkehrsdichte (15.800 Kfz. in 24 Std. nach einer Zählung am 17.05.1994) werden sich während der Verkehrsspitzen Wartezeiten nicht ganz vermeiden lassen. Sie betreffen im wesentlichen die Autos, die vom Kundenparkplatz wegfahren und nach Osten wollen. Ein Abbiegen nach links in die Uetzer Straße ist während der Verkehrsspitzen schwierig. Das lässt sich kaum vermeiden. Erleichterungen ergeben sich in gewissem Umfang dadurch, dass durch die Verlängerung der Ladenöffnungszeiten nachmittags die Verkehrsspitze im Berufsverkehr nicht mehr so stark mit der Verkehrsspitze im Einkaufsverkehr zusammentrifft. Im übrigen verteilt sich der Zu- und Abgangsverkehr eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs doch über den ganzen Tag. Es handelt sich nicht um so ausgeprägte Verkehrsspitzen wie bei Arbeitsbeginn und -ende eines großen Produktionsbetriebes wie z. B. VW.

Darüber hinaus ist mittelfristig mit einer Entlastung des Kreuzungsbereichs zu rechnen, wenn die geplante Nordumgehung der B 188 gebaut wird.

### **2. Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung**

Zur infrastrukturellen Ausstattung gehören Erschließungsanlagen, die örtlichen und überörtlichen Verkehrseinrichtungen, insbesondere des öffentlichen Verkehrs und Personennahverkehrs, Gemeindedarfs- und sonstige Folgeeinrichtungen wie die schadlose Abwassersammlung und -beseitigung sowie die Abfallbeseitigung, ferner die Feuerwehr, der Rettungsdienst sowie die Versorgung mit Energie, Wasser, Wärme und dergl. (vgl. Fickert / Fieseler, a.a.O. Rdnr. 25.2). Nachteilige Auswirkungen auf diese Ausstattung ergeben sich nicht. Die Flächen im Plangebiet sind bereits zum Großteil bebaut, so dass die für das geplante Vorhaben erforderlichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden können.

Der Landkreis hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW Regelwerks mit 1.600 l/min. über zwei Stunden sicherzustellen ist. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z.B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

### **3. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt**

Die geplante Erweiterung verbessert die Leistungsfähigkeit des bereits vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs. Das dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Der Standort an der unteren Uetzer Straße gehört noch zum Geschäftszentrum der Stadt, das die Versorgungsfunktionen der Stadt als Mittelzentrum erfüllt. Das Vorhaben trägt damit zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele der Stadt bei.

## **B. Auswirkungen des Bebauungsplans auf Umweltbelange, Umweltverträglichkeit**

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Dieser Planungsleitsatz ist für die Gemeinde ein Optimierungsgebot (so Gaentzsch, Berl. Komm. z. BauGB, § 1 Rn. 43). Die Gemeinde ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Einzelbelange, die bei der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und bei Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen sind, sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 und 7 BauGB insbesondere

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und
- gem. § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima.

### **1. Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen, Umweltvorsorge**

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Im Plangebiet, das größtenteils als „Sondergebiet“ (SO) festgesetzt wird, entsteht in erster Linie Lärm durch die Anlieferung und den Pkw-Verkehr auf den Parkplätzen.

Die Stadt hat vom Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann ein Schalltechnisches Gutachten ausarbeiten lassen (Gutachten Nr. 98031 vom 16.10.1998). In dem Gutachten werden die durch die Anlieferung und die Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz hervorgerufenen Lärmemissionen ermittelt. Anschließend werden für die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzung (Wohngebäude „Uetzer Straße 13 und 16“) die Immissionspegel berechnet. Dabei wurde die pegelmindernde Wirkung der vorhandenen Lärmschutzwände berücksichtigt. Aus der Berechnung geht hervor, dass die Beurteilungspegel bis 58,7 dB(A) reichen und somit die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) eingehalten werden.

Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse weiterhin zu gewährleisten, werden die vorhandenen Lärmschutzwände im Bebauungsplan festgesetzt.

### **2. Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB)**

In § 1a BauGB ist aufgeführt, welche umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 1 BauGB,
- Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen gem. § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB,
- Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB,
- Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gem. § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

### a) Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 1 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sparsam bedeutet, dass vor allem naturhafter Boden für Zwecke, die mit einer Versiegelung verbunden sind, nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden darf, wie es dem Wohl der Allgemeinheit unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander entspricht. Im vorliegenden Fall lässt sich die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes nur auf angrenzenden Freiflächen schaffen.

Schonend bedeutet, dass bei der erstmaligen unvermeidbaren Inanspruchnahme noch naturhaften Bodens nach Möglichkeiten zu suchen ist, die Versiegelung gering zu halten. Mit dem geplanten Vorhaben ist notwendigerweise eine erhebliche Bodenversiegelung verbunden. Da es das Ziel der Stadt ist, das Vorhaben zu verwirklichen, ist diese Versiegelung nicht zu vermeiden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten der Betrieb an diesem Standort gehalten werden kann und eine Inanspruchnahme naturhaften Bodens am Ortsrand vermieden wird.

### b) Darstellungen in umweltschutzbezogenen Plänen

In der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB sind gem. § 1a Abs. 2 Nr. BauGB auch die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts zu berücksichtigen. Die geplante Nutzung des Plangebiets ist mit diesen Plänen der Stadt vereinbar.

### c) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

In der Abwägung sind nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB). Anstelle von Festsetzungen können auch sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Stadt bereitgestellten Flächen getroffen werden (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

§ 8a BNatSchG, der das Verhältnis der Eingriffsregelung des BNatSchG zum BauGB regelt, enthält jedoch für die städtebauliche Planung keine eigenständige Eingriffsregelung. Er verweist vielmehr auf die Vorschriften des BauGB zurück: Sind, wie im vorliegenden Fall, auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans **Eingriffe in Natur und Landschaft** zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB umfassen auch Ersatzmaßnahmen nach den Vorschriften des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (vgl. § 200a BauGB).

Als sachinhaltliche Anforderungen an die städtebauliche Planung ergeben sich aus § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 8a Abs. 1 BNatSchG die „**Vermeidung**“ und der „**Ausgleich**“ von „**Eingriffen** in Natur und Landschaft“. Beide Gesetzesbestimmungen enthalten zu diesen Tatbestandsmerkmalen keine Erläuterungen. Es ist deshalb geboten, auf die Bestimmungen der Naturschutzgesetze zurückzugreifen:

§ 7 Abs. 1 Nieders. Naturschutzgesetz (NNatG) legt zunächst fest: **Eingriffe** im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild *erheblich* beeinträchtigen können.

Aus § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ergibt sich: Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, **vermeidbare** Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege **auszugleichen**, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ergänzend ergibt sich aus § 8 NNatG: „Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.“

Aus § 8 Abs. 2 Satz 4 BNatSchG ergibt sich: Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Aus diesen Vorschriften ergeben sich folgende Anforderungen an die Entscheidung der Stadt über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft müssen unterlassen werden. Ein Vorhaben muss so gestaltet werden, dass die Auswirkungen auf Natur und Landschaft so gering wie möglich sind. (**Vermeidungs- und Minimierungsgebot**)
- Unvermeidbare Beeinträchtigungen müssen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden (**Ausgleichspflicht**).

§ 1a Abs. 3 BauGB legt fest, wie der Ausgleich erfolgt: Durch Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Stadt an den „**Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94), die das Niedersächsische Landesamt für Ökologie (NLÖ) herausgegeben hat (Bearbeiter: Wilhelm Breuer). Sie werden im folgenden kurz als „Hinweise“ bezeichnet. Sie sollen nach den Vorstellungen des NLÖ „landesweit zu einer einheitlichen praxisorientierten Vorgehensweise beitragen“ (Vorwort, S. 2).

Die Gemeinden arbeiten, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, ... **Grünordnungspläne** zur Vorbereitung oder Ergänzung ihrer Bauleitplanung ... aus und führen sie im Rahmen ihrer Zuständigkeit durch (§ 6 Satz 1 NNatG).

## Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im vom Eingriff betroffenen Raum

Durch den geplanten Getränkemarkt werden Flächen in Anspruch genommen, auf denen bisher keine bauliche Nutzung zulässig ist: 340 m<sup>2</sup> der festgesetzten Pflanzfläche und 400 m<sup>2</sup> „Grundstücke, die von Bebauung freizuhalten sind“ (vgl. den beigegeführten Plan „Flächen auf denen ein Eingriff erfolgt“ auf Seite 11). Die vorhandenen Biotope auf diesen Flächen (vgl. den beigegeführten „Bestandsplan“ auf Seite 12) haben nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen“ (Bearbeiter: W. Breuer) für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ die Wertstufe II. und für das Schutzgut „Boden“ ebenfalls die Wertstufe II. Für die Schutzgüter „Wasser“ und „Luft und Klima“ kann aufgrund der geringen Größe der Fläche eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts angenommen werden.

Die übrigen Flächen, die als SO festgesetzt werden, sind im Bebauungsplan Nr. 0-29 als MI festgesetzt, oder sie werden aufgrund der bisher erteilten Baugenehmigungen baulich genutzt. Auf ihnen entsteht kein „Eingriff“.

## Vermeidung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden die vorhandenen Siedlungsgehölze am Nordrand des Plangebiets als „private Grünfläche“ mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

## Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen

Beim Schutzgut „**Arten- und Lebensgemeinschaften**“ werden durch den Bau des Getränkemarktes Biototypen der Wertstufe II beseitigt. Dies führt dazu, dass die Fläche für das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ nur noch geringe Bedeutung (Wertstufe 3) hat. Diese erhebliche Beeinträchtigung muss ausgeglichen werden. Sie erfolgt durch die Aufwertung einer gleich großen Fläche (rd. 740 m<sup>2</sup>) um eine Wertstufe.

Das Schutzgut „**Boden**“ hat bei den vorliegenden Biototypen aufgrund des „Natürlichkeitsgrads“ allgemeine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Wertstufe 2).

Durch die geplante Nutzung entsteht eine Bodenversiegelung, die dazu führt, dass das Schutzgut „Boden“ nur noch geringe Bedeutung (Wertstufe 3) hat. Diese Verschlechterung bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden. Nach den „Hinweisen“ (S. 30) sollen bei Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 0,3 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge durchgeführt werden. Die betroffenen Biotoptypen werden vollständig beseitigt. Das ergibt eine Versiegelung von 740 m<sup>2</sup> und damit einen Kompensationsbedarf von rd. 220 m<sup>2</sup> (= 740 x 0,3).

Insgesamt entsteht damit ein Kompensationsbedarf von rd. 1.000 m<sup>2</sup>. Eine Fläche mit dieser Größe, die zur Kompensation um eine Wertstufe aufgewertet werden kann, gibt es im Plangebiet nicht. Die Kompensation erfolgt daher aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung der Stadt mit dem Investor. Danach stellt die Stadt eine Kompensationsfläche mit einer Größe von rd. 1.000 m<sup>2</sup> auf dem in ihrem Eigentum befindlichen Flurstück 64/1, Flur 2, Gemarkung Sorgensen, zur Verfügung. Die Stadt wird die Fläche bepflanzen und pflegen. Eine gesonderte Festsetzung ist dafür gem. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB nicht erforderlich.

#### **d) Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist in der Abwägung auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens entsprechend dem Planungsstand auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern (Umweltverträglichkeitsprüfung - UVP) zu berücksichtigen, soweit im Bebauungsplanverfahren die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht.

Aufgrund des „Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.07.2001 (in Kraft getreten am 03. August 2001) ist die Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben geändert worden: Die Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht, ergeben sich aus der Anlage 1 des UVPG (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“). Nach Nr. 18.8 dieser Anlage ist im vorliegenden Fall grundsätzlich eine „**allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**“ erforderlich.

Im vorliegenden Fall wird jedoch von § 245 c Abs. 2 BauGB „Überleitungsvorschrift für UVP-pflichtige Vorhaben“ in Verbindung mit § 25 UVPG Gebrauch gemacht. Danach finden die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 03. August 2001 geltenden Fassung weiterhin Anwendung, wenn das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist. Das ist hier der Fall. Der Rat hat den Aufstellungsbeschluss in seiner Sitzung am 02.12.1997 gefasst. Die öffentliche Auslegung ist über ein Jahr vor dem Inkrafttreten der Änderung des UVP-Gesetzes durchgeführt worden. Das Bebauungsplanverfahren wird daher unter Anwendung der alten Rechtslage zum Abschluss gebracht. Danach ist für das geplante Vorhaben keine UVP erforderlich.

#### **e) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 4 sind auch die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorzunehmende FFH Vorprüfung, soll nach RdErl. d. MU v. 18.05.2001 im Benehmen mit der Naturschutzbehörde erfolgen.

Bei den Burgdorf nächstliegenden Natura 2000 Gebieten handelt es sich um:

| Natura 2000 Gebiet<br>Nr., Name | Lage                                 | Entfernung zum<br>Stadtzentrum |
|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 98, Brand                       | südl. von Nienhagen, Landkreis Celle | ca. 9 km nordöstlich           |
| 97, Trunnenmoor                 | nordwestl. von Wettmar               | ca. 11 km nordwestlich         |
| 109, Hahnenkamp                 | südöstl. von Lehrte                  | ca. 12 km südlich              |

Nach Auskunft der Unteren und auch der Oberen Naturschutzbehörde (November 2001) ist bei den aufgeführten Entfernungen eine Beeinträchtigung durch Baulandausweisung von vorneherein ausgeschlossen. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

### C. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

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

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

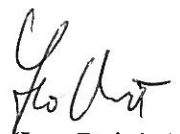
Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird durch den Bebauungsplan gefördert. Der vorhandene Lebensmittelmarkt wird planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig wird durch die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks gefördert.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, wird nicht beeinträchtigt. Durch die geplante Erweiterung kann zusätzlicher Verkehr entstehen. Die Stadt hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-69 durch die Ausarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens überprüfen lassen, ob an den benachbarten Wohngrundstücken unzumutbare Beeinträchtigungen durch die Anlieferung und Pkw-Verkehr auf den Parkplätzen entstehen. Das ist nicht der Fall.

### D. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Insgesamt fördert der Bebauungsplan Nr. 0-69 „Untere Uetzer Straße“ das Interesse an einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die Förderung dieses wichtigen öffentlichen Belangs wird erreicht, ohne das andere öffentliche und private Belange wesentlich beeinträchtigt werden.

Burgdorf, den 22. 2. 2002

  
(Leo Reinke)  
Stadtdirektor

## **Verfahrensvermerke**

### **Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0-69 „Untere Uetzer Straße“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im August 1999

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-69 „Untere Uetzer Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 22.02.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0-69 „Untere Uetzer Straße“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0-69 „Untere Uetzer Straße“ und die Begründung dazu haben von Dienstag, den 11.04.2000 bis einschließlich Freitag, den 12.05.2000 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen.

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan Nr. 0-69 „Untere Uetzer Straße“ als Satzung (§ 10 BauGB) und diese Begründung beschlossen.

Burgdorf, den \_\_\_\_\_

Der Stadtdirektor