



**Gemeinde Faßberg
Landkreis Celle**

**Bebauungsplan Faßberg Nr. 6
„Ortskern“
6. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften**

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

Beglaubigungsvermerk

Die Übereinstimmung dieser Abschrift der Begründung des Bebauungsplans Faßberg Nr. 6, 6. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften mit der Urschrift wird bestätigt.

Faßberg,

Stand: Satzungsbeschluss – 28.08.2025

Bearbeitung:



H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A:	3
1 Rechtsgrundlagen	4
2 Einleitung / Abgrenzung des Änderungsbereichs	4
2.1 Anlass und Erfordernis - Ziele und Zwecke der Planung	5
2.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	6
2.3 Alternativlösungen	6
3 Übergeordnete Planungsvorgaben	7
3.1 Städtebauliche Zielsetzungen / Planungskonzept	7
3.2 Raumordnung und Landesplanung – Belange des Einzelhandels	8
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
3.4 Belange benachbarter Gemeinden	12
3.5 Baudenkmalschutz	12
3.6 Sonstige Rahmenbedingungen	13
4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen	15
4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	15
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	16
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	16
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe, Bauweise	18
4.2.3 Solarenergieanlagen auf Stellplatzanlagen	19
4.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	20
5 Erschließung / Ver- und Entsorgung	21
5.1 Verkehrserschließung	21
5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	21
5.3 Wasserwirtschaft / Sonstige Erschließung	22
6 Umweltbelange	23
6.1 Immissionsschutz	23
6.2 Artenschutz, Grünordnung, Kompensation	25
6.2.1 Artenschutz	25
6.2.2 Grünordnung, Baumerhalt	26
6.2.3 Kompensation	27
7 Flächenbilanz	28
 Teil B:	 29
1 Umweltbericht	29
2 Quellenangaben	40

<u>Teil C:</u>	41
Abwägung und Beschlussfassung	41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan Neubau (Quelle: Edeka MIHA Immobilien-Service GmbH, Stand Juni 2024).....	7
Abbildung 2: Auszug RROP Landkreis Celle 2005 (Entwurf, ohne Maßstab)	8
Abbildung 3: Auszug RROP Landkreis Celle 2016 (Entwurf, ohne Maßstab)	10
Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich).....	11
Abbildung 5: 14. Änderung des Flächennutzungsplans - Entwurf (unmaßstäblich).....	12
Abbildung 6: Fotos vom Plangebiet (H&P, Juli 2022)	15
Abbildung 7: Übersicht Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (unmaßstäblich).....	16
Abbildung 8: Konzept Oberflächenentwässerung (ohne Maßstab)	22
Abbildung 9: Luftbild SO-Gebiet	27
Abbildung 10: Baumeinmaß SO-Areal	38

Anlagen

Anlage 1:	Dr. Lademann und Partner: Der Finkenweg in Faßberg als Standort für einen EDEKA-Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten, Endbericht, 17.03.2023 / 26.06.2024
Anlage 2:	Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Verbrauchermarktes in Faßberg“, vom 07.06.2024
Anlage 3:	Brockmann, Bispingen: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, vom 03.12.2023
Anlage 4:	Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung des Edeka-Marktes am Finkenweg in Faßberg, Ing.-Gem. Dr.-Ing. Schubert, Hannover, ergänzte Fassung, Mai 2024
Anlage 5:	Heidt+Peters: Entwässerungskonzept, Ersatzneubau EDEKA Markt Faßberg, vom 22.05.2024

Teil A:

1 Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Faßberg Nr. 6 wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung — BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

2 Einleitung / Abgrenzung des Änderungsbereichs

Mit der hier vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ möchte die Gemeinde Faßberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um den südlich des Rathauses gelegenen Einzelhandelsmarkt zeitgemäß zu vergrößern (Neubau) und die umliegenden Verkehrsverhältnisse neu zu ordnen und zu gestalten.

Dementsprechend umfasst das Plangebiet den Standort des Vollsortimenters inkl. des angrenzenden Grundstücks der Post / Telekom, den Rathausparkplatz und Teile des Finkenwegs. Gleichsam nachrichtlich einbezogen wird die Gemeinbedarfsfläche des Rathauses zzgl. der angrenzenden Marktplatzfläche sowie den bereits durch die 4. Und 5. Änderung überplanten Gebietsteilen. Mit der Einbeziehung soll die Klarheit und Handhabbarkeit der Bauleitplanung im Bereich Große Horststraße / Lange Reihe verbessert werden, indem ein Hantieren mit drei Plänen bzw. Änderungen in diesem recht kleinen Teilgebiet vermieden wird und die Inhalte für das betroffene Areal vollständig in der hier vorliegenden 6. Änderung zusammengefasst sind.

Der Bebauungsplan Nr. 6 trat bereits 1998 in Kraft und umfasst weite Teile des Ortskerns von Faßberg beidseitig der Großen Horststraße. Der Ausgangsplan aus 1998 setzt neben der Verkehrsfläche des Finkenwegs im Änderungsbereich Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Rathaus“ und „Öffentliche Verwaltung“ und „Post mit Fernmeldeanlage“ sowie Mischgebiet, MI, fest.

Bis dato wurden fünf Planänderungen vorgenommen. Die letzte, fünfte, Änderung umfasste eine Anpassung der Festsetzungen für das auf dem Marktplatz, östlich des Rathauses, gelegene Gebäude: Es wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um flexible Nutzungsoptionen zu ermöglichen, die mit der angrenzenden Marktplatznutzung korrespondieren. Die 4. Änderung umfasst u.a. eine Ergänzung des Rathauses um eine Toilettenanlage (entspr. Erweiterung der Fläche für Gemeinbedarf).

Aus dem Ausgangsplan, der für das Marktareal MI festsetzt, ergeben sich primär Planungsanlass und -erfordernis: Eine zeitgemäße Erweiterung kann innerhalb der dieser Festsetzung nicht erfolgen, da damit verbunden eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf max. 800 m² ist. Vorgesehen ist eine Verkaufsfläche¹ von rd. 1.650 m².

Grundlage der Planungen ist ein entsprechendes Fachgutachten, das die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht und bewertet, siehe Abschnitt 3.3. Zudem wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt, ebenso ein Verkehrsgutachten. Belange des Artenschutzes werden ebenfalls im Verfahren untersucht und liegen nunmehr zum Entwurf vor.

Das Verfahren wird bearbeitet von der H&P Ingenieure GmbH, Laatzen / Soltau.

2.1 Anlass und Erfordernis - Ziele und Zwecke der Planung

Der Lebensmittelvollversorger am Standort Finkenweg / Lange Reihe ist hinsichtlich seiner baulichen Struktur veraltet sowie hinsichtlich seiner Verkaufsflächen mittlerweile unterdimensioniert. Aktuell hat der Markt eine Verkaufsfläche von 800 m². Da der Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Faßberg liegt, bestand Aussicht, dass selbst eine in etwa Verdoppelung der Verkaufsflächen raumordnerisch-städtebaulich verträglich ist. Der Betreiber des Marktes hat ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben, das diese Annahme bestätigte.

Zusätzlich signalisierte der angrenzende private Flächeneigentümer des Postgrundstücks Bereitschaft, den Großteil seines Grundstückes abzugeben, da entbehrlich. Dies war Voraussetzung, um in die Standortplanungen einsteigen zu können, da nur so eine hinreichende Anzahl an Stellplätzen realisiert werden konnte, und somit Anlass für die Handelskette, bei der Gemeinde Faßberg den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans zu stellen: Es bedarf der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der entsprechenden Zweckbestimmung, um den Umfang der geplanten Verkaufsflächen realisieren zu können. Demgemäß bedarf es auch einer Anpassung des Flächennutzungsplans, die in einem parallelen Verfahren erfolgt.

Für die Gemeinde bietet sich mit der Planung die Möglichkeit, die Verkehrssituation am Finkenweg neu zu gestalten und so die räumliche Verbindung zwischen Marktplatz und Standort des Verbrauchermarktes zu stärken, gleichzeitig die Marktplatzflächen auszuweiten und den Rathausparkplatz neu zu gestalten. Zielsetzung ist insgesamt eine verkehrliche Beruhigung des Bereichs. Durchgangsverkehr entlang der Südseite des Marktplatzes soll künftig unterbunden werden. Wenngleich dafür noch keine konkreten Erschließungsplanungen vorliegen, schafft die vorliegende Bebauungsplanänderung dafür die Voraussetzungen.

Wie eingangs angeführt vollzieht sich die Einbeziehung von Rathaus- und Marktplatzfläche aus redaktionellen Gründen.

¹ Der Begriff der Verkaufsfläche wurde in der Rechtsprechung vielfach behandelt und tendenziell immer weiter gefasst. Demgemäß gelten als Verkaufsfläche (brutto) sämtliche vom Kunden aus einsehbaren Flächen. D.h. also nicht nur die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche und alle dem Kunden zugänglichen Verkaufs- und Serviceflächen, sondern auch z.B. Flächen der Leergutannahme und Fleischvorbereitungsflächen der Schlachtereien. Ebenso dazu gehören Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden, wie Windfänge oder auch ggf. die Vorkassenzonen.

2.2 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Planänderung birgt das Potential, den gesamten Bereich südlich des Rathauses städtebaulich aufzuwerten und damit das Zentrum Faßbergs klarer zu akzentuieren. Mit einem vollständig neu errichteten Vollversorger in zeitgemäßer / marktgerechter Größe erfährt das Areal eine Attraktivitätssteigerung mit Magnetfunktion, von der erwartet werden darf, dass sie auf das nähere Umfeld abstrahlt und ggf. weitere Ansiedlungsvorhaben befördert. Die Freiflächen um das Rathaus herum werden aufgewertet, die Aufenthaltsqualitäten werden gesteigert. Die Verkehrsführung wird auf die erforderlichen Zufahrten beschränkt – soweit möglich erfolgt eine Öffnung der Flächen für Aufenthalt bzw. nicht motorisierten Verkehr.

Mit der Planung einher geht ein Plus an Zielverkehr, bedingt durch den vergrößerten Verbrauchermarkt, das jedoch verkehrsplanerisch dergestalt gelenkt / verteilt werden kann, dass für das Umfeld keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, siehe dazu auch Abschnitt 5.1. Die lärmtechnischen Auswirkungen des Vorhabens werden untersucht – das Vorhaben ist so zu gestalten, dass die einzuhaltenden Richtwerte an den maßgeblichen Immissionspunkten im Umfeld des Plangebietes eingehalten werden. Das Gutachten wird dafür, soweit geboten, Anforderungen und Auflagen formulieren.

In Hinblick auf das Ortsbild sichert die Planung eine langfristige Perspektive – bei Nicht-Überplanung der Post-Fläche würde zumindest dort u.U. städtebauliche Missstände infolge von Unternutzung drohen, die für einen Zentrumsbereich nicht zuträglich wären. In Hinblick auf die im Planbereich verteilten Großbäume gilt: Deren möglichst weitgehender Erhalt ist Planungsziel und wird im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert, sowohl mit Blick auf das Ortsbild wie auch zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte.

Aus der Einbeziehung der weiteren Flächen im Eckbereich Große Horststraße / Lange Reihe ergeben sich keine (neuen) Planauswirkungen, da die Planinhalte lediglich aus den alten Plänen übernommen werden.

2.3 Alternativlösungen

Angesichts der bereits vorhandenen Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Der Standort ist städtebaulich integriert, verkehrlich insofern für alle Verkehrsarten gut erreichbar und wesentlicher Teil der Versorgungsinfrastruktur im Bereich Große Horststraße.

Durch die Erweiterung des Bestandes am bestehenden Standort können Außenbereichsflächen geschont werden. Darüber hinaus kann der vorhandene Standort ebenso wie die Umfeldnutzungen gestärkt werden.

Den Planungen für das SO-Gebiet zu Grunde liegt ein Ansiedlungsentwurf des Einzelhandelsunternehmens, das mit Blick auf die räumliche beengte Lage am Standort (eine Vorhabenrealisierung war erst möglich, nachdem Einigung mit der Post / Telekom hinsichtlich des Zuerwerbs von Flächen gefunden worden war) eine zeitgemäße und anforderungsgerechte Planung vorsieht. Dabei bilden die verkehrliche Zuwegung sowie die Lage der Anlieferzone mit Blick u.a. auf immissionstechnische Aspekte die Rahmenbedingungen. Sich wesentlich unterscheidende Alternativen sind daher nicht erkennbar.

Die Flächen des Plangebietes stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als innerstädtische, bereits nahezu vollversiegelte Flächen dar. Die Fläche wird derzeit bereits analog der Planungsintentionen genutzt. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als gering dar.

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

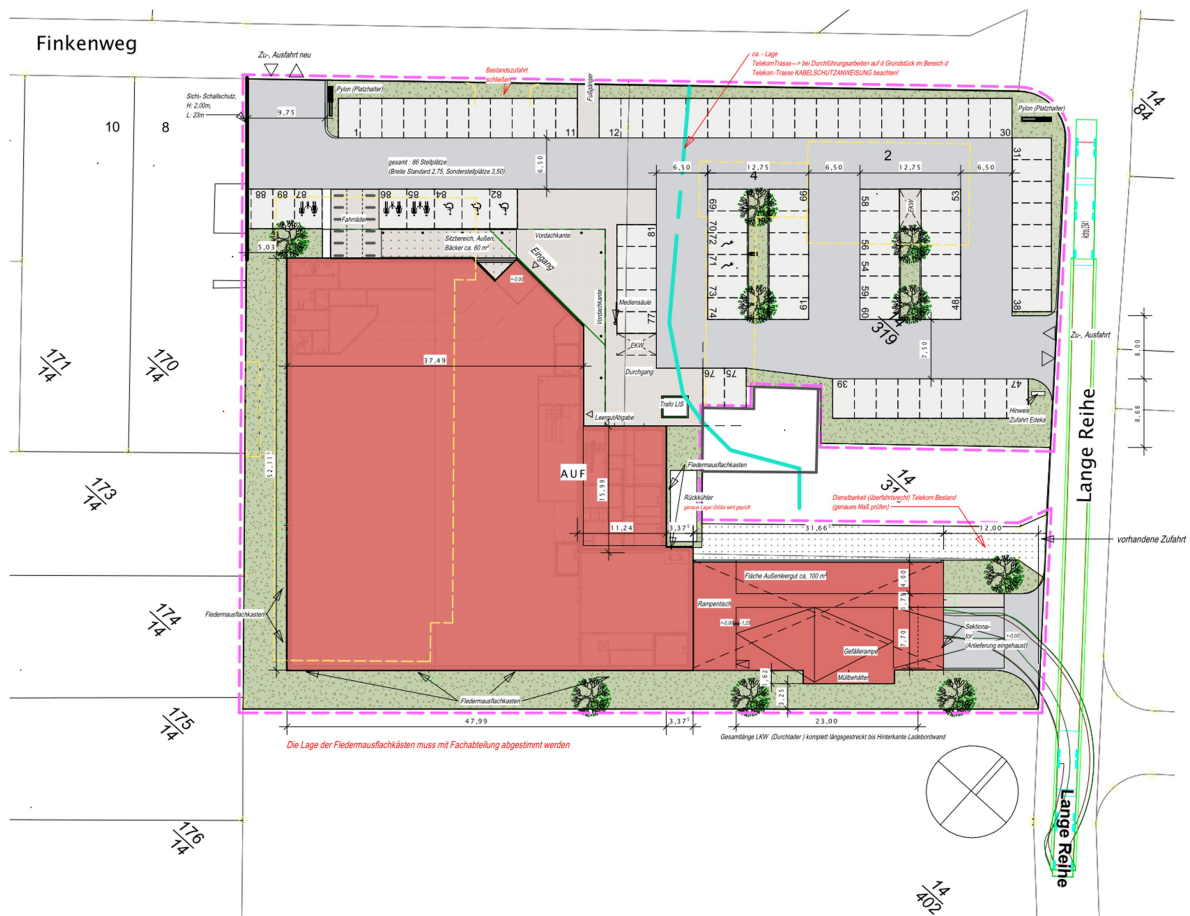
3.1 Städtebauliche Zielsetzungen / Planungskonzept

Für den Einzelhandelsmarkt liegt, vgl. Einleitung, eine Ansiedlungskonzeption vor, die Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen ist, vgl. folgende Abbildung.

Die Lage des Marktes orientiert sich am Bestand. Die Anlieferung erfolgt im Südosten von der Straße Lange Reihe aus. Im östlichen Bereich verbleibt ein Teilgrundstück der Telekom. Der Stellplatz liegt zum Finkenweg orientiert. Die Zufahrten sind so verortet, dass die verkehrsplanerischen Zielsetzungen der Stadt berücksichtigt werden.

Zur Gestaltung des Marktes liegen aktuell noch keine verbindlichen Vorgaben vor. Hierzu erfolgen im Verfahrensverlauf noch ergänzende Aussagen. Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass eine zeitgemäße Außengestaltung erfolgt, die mit den Ansprüchen an das Ortsbild im Kern von Faßberg in Einklang steht.

Abbildung 1: Lageplan Neubau (Quelle: Edeka MIHA Immobilien-Service GmbH, Stand Juni 2024)



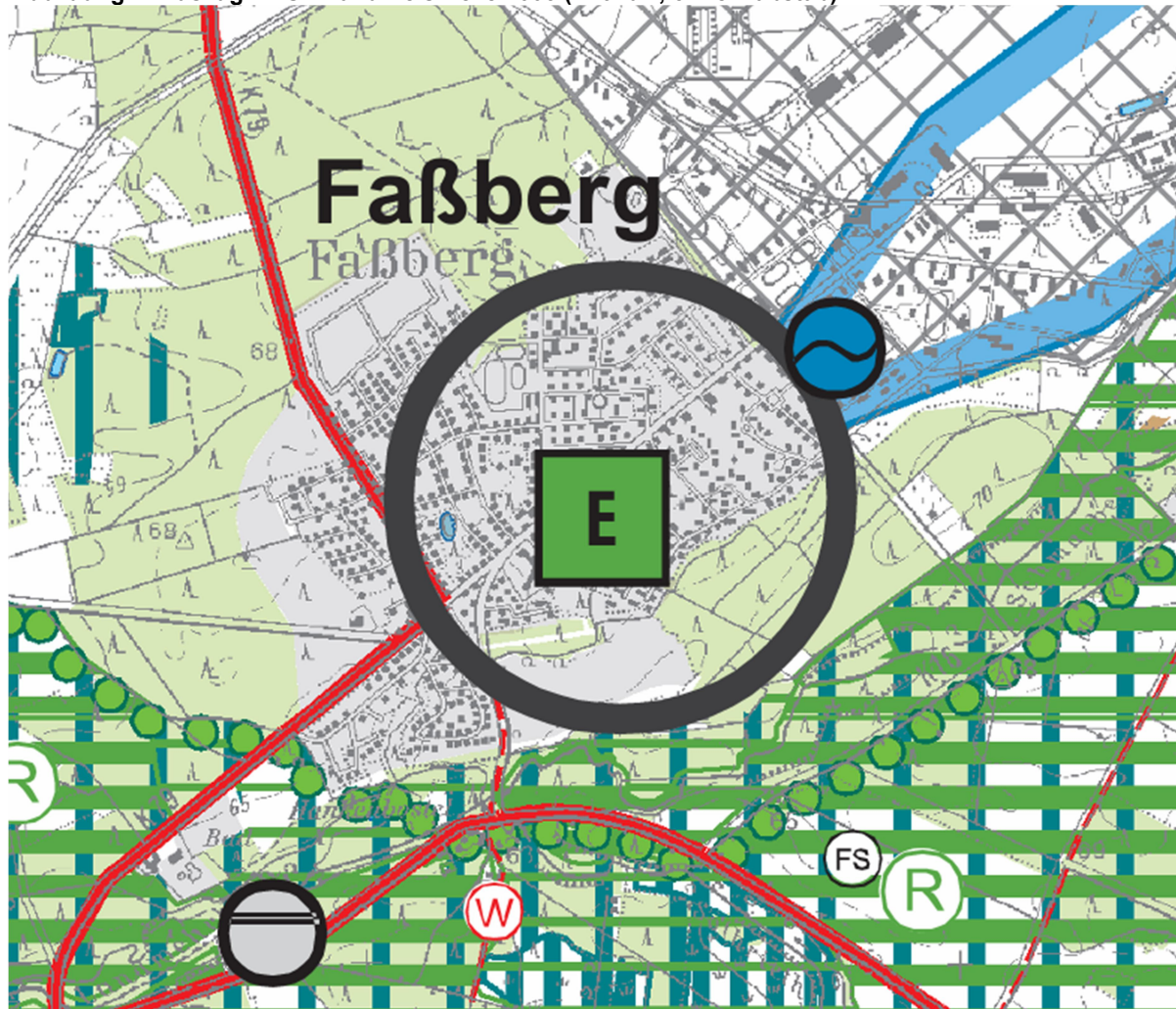
3.2 Raumordnung und Landesplanung – Belange des Einzelhandels

Für die Raumordnung relevante Inhalte sind zu entnehmen dem

- Regionalen Raumordnungsprogrammes, RROP, des Landkreises Celle (2005) und dem
- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, LROP 2022, dort insb. Abschnitt 2.3: Steuerung des großflächigen Einzelhandels.

In Bezug auf das RROP 2005 ist festzustellen: Dieses ist inzwischen veraltet. Insofern soll hier nur in kurzer allgemeiner Form darauf eingegangen werden. Gemäß C 1.1 Ziffer 03 sollen die vorhandenen Raum- und Siedlungsstruktur gesichert und ihr Wirkungsgefüge verbessert werden, der Ausbau der Infrastruktur ist vorrangig auf eine qualitative Verbesserung auszurichten, die Raumansprüche sind bedarfsorientiert, funktionsgerecht und umweltverträglich zu befriedigen. Dem Tenor dieser Anforderungen entspricht auch die vorliegende Planung, die an einem verkehrsgünstig in zentraler Lage befindlichen Bestandsstandort die Voraussetzungen für eine qualitative Aufwertung der Versorgungsinfrastruktur in Faßberg schafft. Die zeichnerischen Darstellungen sehen den Kernort Faßberg als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung vor, siehe folgende Abbildung:

Abbildung 2: Auszug RROP Landkreis Celle 2005 (Entwurf, ohne Maßstab)



Für die hier vorliegende Planung sind die Belange des (großflächigen) Einzelhandels maßgeblich. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen des LROP, Ziffern 03 bis 09, entsprechen. Um dies nachzuweisen, wurde ein Verträglichkeitsgutachten erstellt.

Bereits 2020 hat das Büro Lademann & Partner den Endbericht „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Faßberg - Einzelhandel- und Nahversorgungskonzept“ vorgelegt, das Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Faßberg beinhaltet. Dort wurde ausgeführt, dass die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes vollständig mit den Empfehlungen in Einklang steht, da es sich um einen nahversorgungsrelevanten Betrieb handelt, der im zentralen Versorgungsbereich funktional richtig verortet und dort prioritär anzusiedeln ist.

Mit Datum vom 17.03.2023 inkl. Überarbeitung vom 26.06.2024 hat Lademann & Partner den Endbericht „Der Finkenweg in Faßberg als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt – Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben“ vorgelegt.

Das Gutachten ist als Anlage 1 dieser Begründung angefügt. Im Einzelnen ist anzuführen:

Konzentrationsgebot:

Gemäß RROP-Entwurf (2016)² ist festzustellen, dass das Plangebiet als „zentrales Siedlungsgebiet“ dargestellt wird, vgl. folgende Abbildung 3. Daraus kann in Bezug auf den geplanten großflächigen Einzelhandel unmittelbar abgeleitet werden, dass die Planung an das sog. Konzentrationsgebot nach 2.3 04 LROP angepasst ist.

Kongruenzgebot:

Das Kongruenzgebot, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Derzeit liegt die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität mit 85% auf einem unterdurchschnittlichen Niveau und verdeutlicht Kaufkraftabflüsse. Der Markt ist auch nach Vorhabenrealisierung mit einem aperiodischen Randsortimentsanteil von max. etwa 10% weiterhin schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung des nahversorgungsrelevanten bzw. des periodischen Bedarfs und somit der Grundversorgung. Das prospektive Einzugsgebiet geht gemäß Gutachten nicht über die Gemeinde Faßberg und damit auch nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich bzw. den Kongruenzraum hinaus. Rund 85% seines Umsatzes wird das Vorhaben mit Einwohnern der Gemeinde Faßberg generieren. Die restlichen 15% sind räumlich nicht genau zuzuordnen (Pendler, Touristen, Bundeswehr sowie auch Einwohner/innen aus Nachbarkommunen). Damit entspricht das Vorhaben der Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot. Dies gilt sowohl für den periodischen wie für das aperiodischen Sortimentsbereich.

Beeinträchtigerungsverbot:

Die Umsatzverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Marktes in Faßberg erreichen nach Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs im Schnitt rd. 9,3 %. Die höchsten Auswirkungen sind für den Ergänzungsstandort Müdener Weg mit rd. 10,7 % zu erwarten. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche und raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche aber auch der verbrauchernahen Versorgung innerhalb als auch direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigerungsverbot.

² Zwischenzeitlich kam der Entwurf des RROP aus dem Jahr 2016 als Abwägungsmaterial zur Anwendung, aber auch dieser ist mittlerweile veraltet und wird nicht in Kraft treten. Unbenommen dessen wird dieser zur räumlichen Konkretisierung des Zentralen Siedlungsgebietes für die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung herangezogen.

Integrationsgebot:

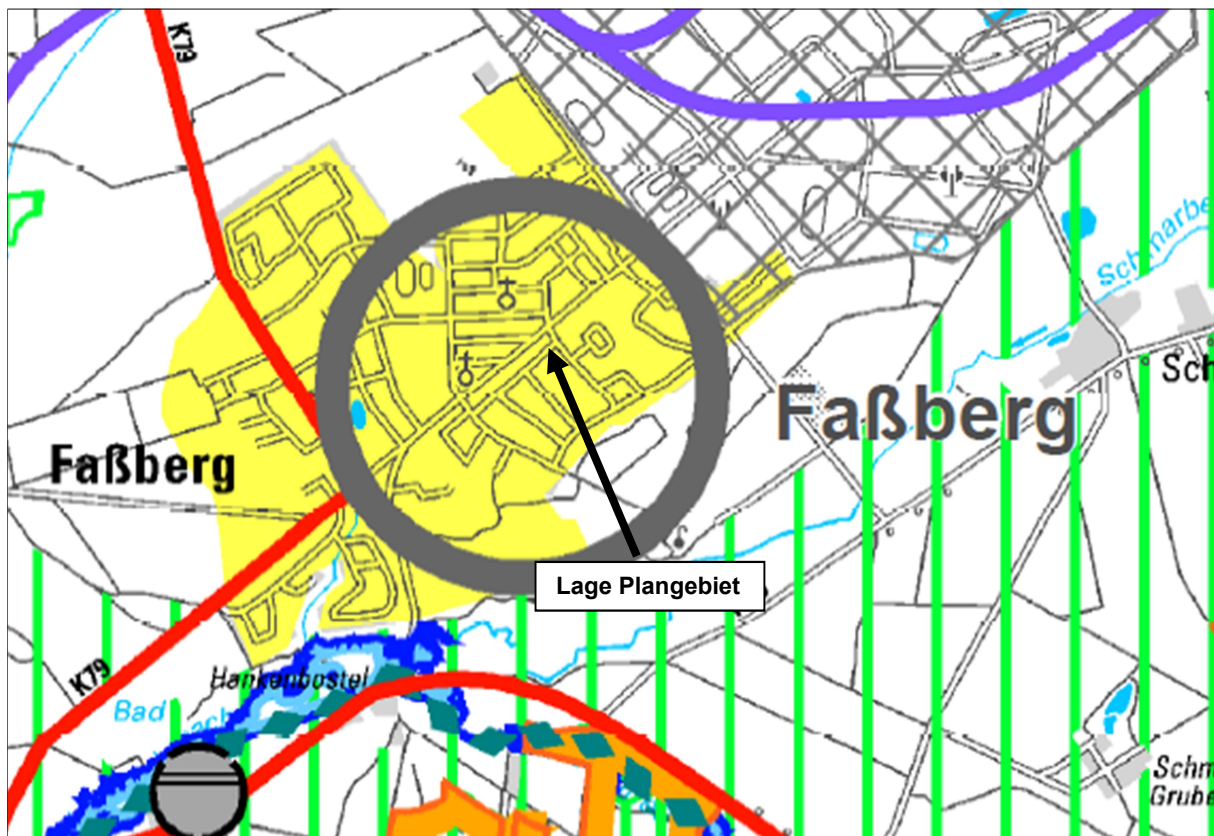
Das Vorhaben stärkt einen bestehenden Standort in städtebaulich integrierter Lage bzw. im zentralen Versorgungsbereich. Das Vorhaben ist auch fußläufig und mittels ÖPNV (Bus) gut erreichbar. Es entspricht dem Integrationsgebot.

Abstimmungsgebot:

Im Zuge des Planverfahrens erfolgte eine Beteiligung der Nachbarkommunen – Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgetragen.

Das bedeutet zusammenfassend: Die Erweiterung des Marktes ist unter Berücksichtigung des 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen verträglich und zulässig, weil der in den textlichen Festsetzungen festgelegte Verkaufsflächenanteil mit dem Faktor 0,22 in Kombination mit der Größe des Sonstigen Sondergebietes sicherstellt, dass die im Verträglichkeitsgutachten geprüfte und für raumverträglich bewertete Verkaufsfläche von 1.650 m² berücksichtigt wird (vgl. auch Folgeabschnitt 4.2.2).

Abbildung 3: Auszug RROP Landkreis Celle 2016 (Entwurf, ohne Maßstab)



3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Faßberg stellt für das Plangebiet Flächen für Gemeinbedarf, Verkehrsflächen und Mischgebiet bzw. in Teilen Allgemeines Wohngebiet dar, siehe folgende Abbildung 3.

Hervorzuheben bezüglich der umgebenden Nutzungen ist die Abgrenzung eines denkmalgeschützten Ensembles östlich der Straße Lange Reihe. Diese betrifft zwar das Plangebiet nicht direkt, die Belange des Ensembles in Bezug auf Gestaltung angrenzender Bebauung

(sog. Umgebungsschutz nach Nds. Denkmalschutzgesetz, NDSchG) sind jedoch zu beachten.

Die hier geplanten Festsetzungen sind somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird daher im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen FNP-Änderung geändert, siehe folgende Abbildung 4.

Abbildung 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

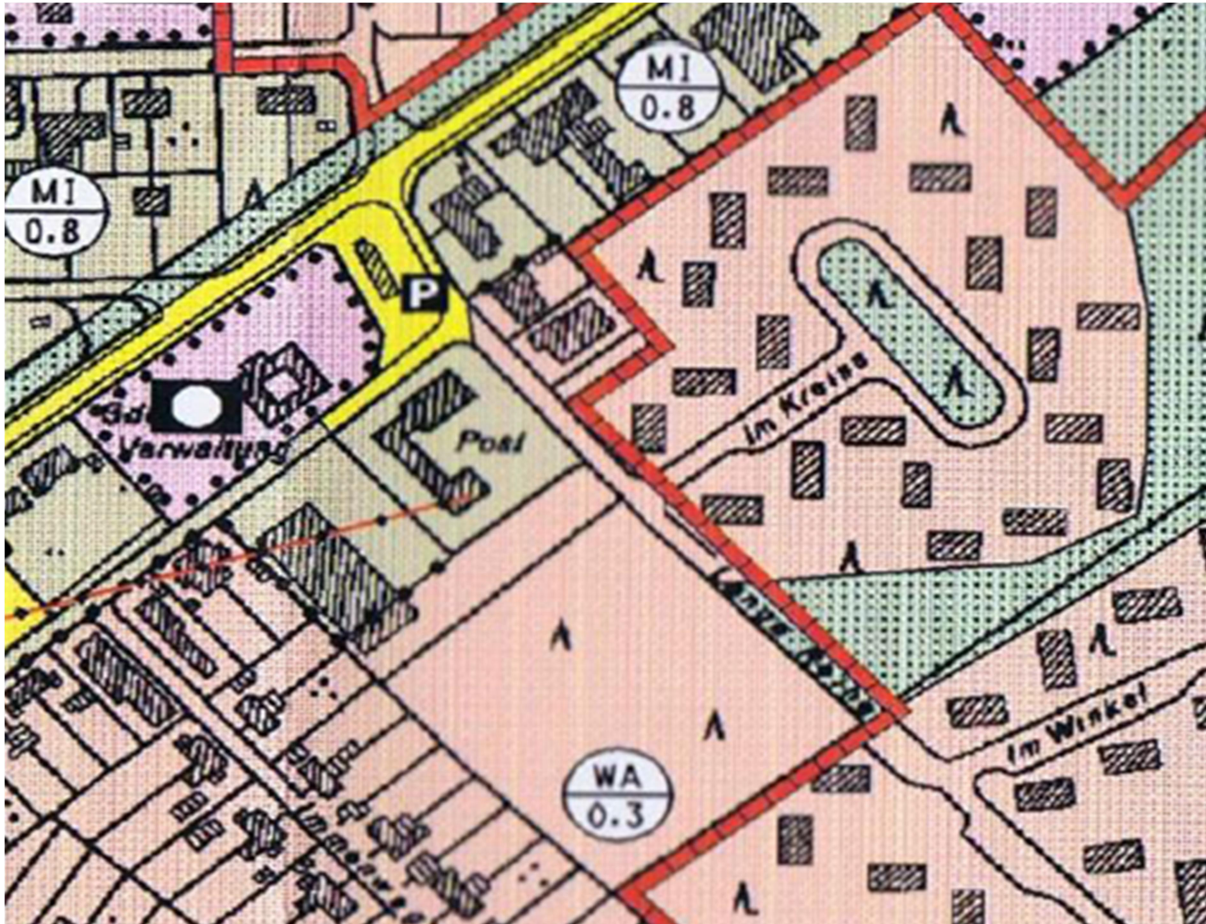
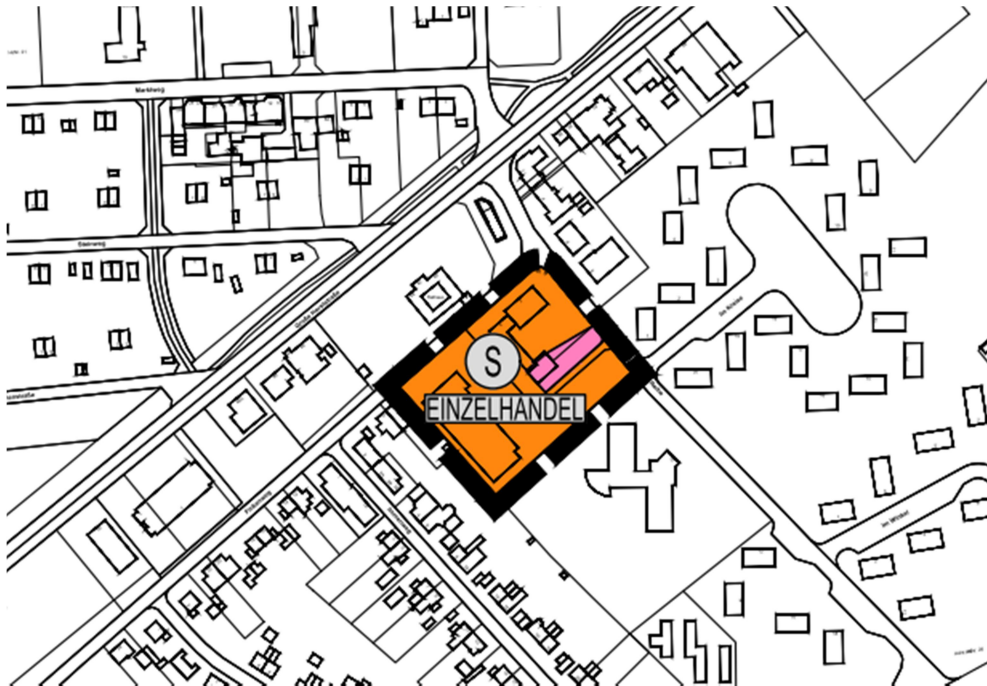


Abbildung 5: 14. Änderung des Flächennutzungsplans - Entwurf (unmaßstäblich)



3.4 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren voraussichtlich – unter Bezug auf das vorliegende Verträglichkeitsgutachten - nicht berührt. Die nachbarkommunale Abstimmung, § 2 Abs. 2 BauGB, bleibt abzuwarten.

3.5 Baudenkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Wirkungsbereich der Schwagenscheidt-Siedlung (nordöstlich) und der Roten Siedlung (nordwestlich), die jeweils in ihrer Gesamtheit als Gruppen baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG in das Denkmalverzeichnis eingetragen sind.

Die Schwagenscheidt-Siedlung wird charakterisiert von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern selbigen Bautypus in rotem Backsteinmauerwerk mit Satteldach, die um ihre Erschließungswege herum locker gruppiert und von einer Rasenfläche mit Baum- und Gebüschgruppen umgeben sind.

Die Rote Siedlung wurde unter weitgehender Schonung des Baumbestandes in das Waldgebiet der ehemaligen Schlichternheide hineingebaut. Charakteristisch sind - im Randbereich zu dem Plangebiet - die 1,5 geschossigen freistehenden Wohnhäuser mit asymmetrischen Satteldächern. Die Gebäude werden je nach Standort ein- oder zweigeschossig wahrgenommen. Auch hier sind die prägenden Baumaterialien die für die Siedlung namensgebenden roten Backsteine der Fassaden sowie die roten Tonziegel der Dacheindeckungen.

Der Denkmalwert beider Siedlungen begründet sich unter anderem auf die Wahl der jeweils optisch gleichen Materialien und die einheitliche Baugestaltung und Gebäudedimension.

An seiner nordöstlichen und nordwestlichen Flanke steht das Plangebiet in unmittelbaren Sichtbeziehungen zu diesen beiden denkmalgeschützten Siedlungen, die vorgesehene Bebauung hat somit auch einen Einfluss auf deren Erscheinungsbild. Insbesondere gilt dies für den im eingeschränkten Gewerbegebiet vorgesehenen Baukörper sowie für den nordöstlichen Nebenflügel des Verbrauchermarktes und den Baukörper der Telekom,

Es bedarf örtlicher Bauvorschriften, um die Belange des Denkmalschutzes angemessen zu würdigen.

3.6 Sonstige Rahmenbedingungen

Auf die folgenden Belange wird mittels allgemeiner Hinweise auf dem Plan verwiesen:

Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Celle, anzuzeigen.

Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Celle, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht. Dieser Verdacht begründet darauf, dass bisher keine gegenteiligen Informationen vorliegen, da bisher keine verwertbare Luftbildauswertung vorliegt. Auf eine Abfrage auf Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst hinsichtlich etwaiger Altlasten wurde im Vorfeld verzichtet, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und keinerlei diesbezügliche Anzeichen vorgefunden wurden. Bei Bedarf obliegt es dem Bauherren, eine entsprechende Abfrage durchzuführen.

Die Untere Abfallbehörde des Landkreises Celle hat auf Folgendes hingewiesen: Bei Baumaßnahmen anfallender mineralischer Abfall (Boden, Bauschutt) ist vorrangig entsprechend der aktuell gültigen Rechtsvorschriften und möglichst lokal zu verwerten. Nicht zur Verwertung geeignetes Material ist ordnungsgemäß und schadlos zu beseitigen. Die entsprechenden Nachweise sind auf Anforderung vorzulegen. Sollen Ersatzbaustoffe verwendet werden, sind die aktuellen rechtlichen Bestimmungen zu beachten, der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle ist zu informieren. Nachweise über die schadlose Verwertung des Materials sind vor Beginn der Baumaßnahme einzuholen und ebenfalls auf Anforderung vorzulegen.

Immissionsschutz

Das Vorhaben wurde hinsichtlich der Immissionen fachgutachterlich untersucht (Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Verbrauchermarktes in Faßberg“, vom 07.06.2024).

Das Gutachten hat einen konkreten Ansiedlungsentwurf des Marktbetreibers mit sich daraus ergebenden Emissionsansätzen zu Grunde gelegt. Demgemäß gilt:

Für die Höhe der zeichnerisch festgesetzten Lärmschutzwand werden 2 m in Ansatz gebracht. Die Länge der Wand ergibt sich aus der konkreten Gebäudestellung. Die Wand sollte vom Straßenrand bis mind. an die Gebäudekante reichen. Die Angabe von 23 m berücksichtigt den aktuellen Ansiedlungsentwurf.

Das Gutachten geht von der Lage der Anlieferzone im Süden des Plangebietes aus. Diese ist vollständig einzuhausen. Das Schalldämmmaß der Nordfassade muss mind. $R'w \geq 30$ dB sein.

Zwischen 6.00 und 7.00 Uhr sind max. 2 Anlieferungen zulässig, wobei auf den Einsatz eines Rückfahrwarners durch organisatorische Maßnahmen verzichtet wird. In dieser Zeit ist das Tor der Anlieferung geschlossen zu halten.

Hinweis: Da der Bebauungsplan keinen Vorhabenbezug aufweist, ist unbenommen dieser Herangehensweise eine andere Grundstücksaufteilung möglich. Die gutachterlichen Ergebnisse sind daher einer Überprüfung im Einzelgenehmigungsverfahren zu unterziehen.

Siehe zum Belang Immissionsschutz auch Abschnitt 6.1 dieser Begründung.

Einsichtnahme von Normen und Regelwerken

Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die DIN 4109, liegen bei der Gemeinde Faßberg zur Einsicht bereit.

Neben den vorgenannten Hinweisen, die sich auf dem Plan befinden, sind folgende Rahmenbedingungen, die vornehmlich die Bauausführung betreffen, relevant:

Vorbeugender Brandschutz

Der Landkreis Celle wies im Verfahren auf eine ausreichende Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 hin (siehe dazu auch Abschnitt 5.3 dieser Begründung). Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten.

Leitungsbestand im Plangebiet

Sowohl die Vodafone GmbH, als auch die Telekom Technik GmbH als auch die Celle-Uelzen-Netz GmbH haben darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Leitungen ihrer Unternehmen befinden, die bei (Tiefbau-)Planungen zu berücksichtigen sind. Die Celle-Uelzen-Netz GmbH konkretisiert das wie folgt: Im öffentlichen Bereich liegt LWL-Netz sowie MSP- und NSP-Kabel und Wasser- und Gasleitungen. Insbesondere ist auf den Schutzstreifen von beidseitig 1 m bei den Gas- und Wasserleitungen zu achten. Es befinden sich FM / LWL Kabel im Planungsbereich.

Künftigen Bauherren wird empfohlen, mit den genannten Leitungsträgern Kontakt aufzunehmen und die exakte Lage der Leitungen zu erfragen.

Umgang mit mineralischen Abfällen:

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle (ZAC) hat im Verfahren auf Folgendes hingewiesen: Bei Baumaßnahmen anfallender mineralischer Abfall (Boden, Bauschutt) ist vorrangig entsprechend der aktuell gültigen Rechtsvorschriften und möglichst lokal zu verwerten. Nicht zur Verwertung geeignetes Material ist ordnungsgemäß und schadlos zu beseitigen. Die entsprechenden Nachweise sind auf Anforderung vorzulegen. Sollen Ersatzbaustoffe verwendet werden, sind die aktuellen rechtlichen Bestimmungen zu beachten, der ZAC ist zu informieren. Nachweise über die schadlose Verwertung des Materials sind vor Beginn der Baumaßnahme einzuholen und ebenfalls auf Anforderung vorzulegen.

4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen

4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich von Faßberg, unmittelbar nahe des Rathauses an der Große Horststraße und umfasst rd. 1,1 ha. Im Plangebiet liegen folgende Flurstücke, alle Flur 2, Gemarkung Faßberg: 14/420, 14/411, 14/434, 14/435, 14/401, 14/318, 14/319 sowie Teile des Finkenwegs (14/425).

Neben den Bestandsgebäuden des Marktes und der Post / Telekom inkl. eines Sendemastes umfasst das Areal die Parkplatzfläche des Marktes sowie die öffentlichen Stellplatzflächen südwestlich des Rathauses, das Rathaus selbst, den angrenzenden Marktplatz und die Verkehrsfläche des Finkenwegs.

Nennenswerte Grünstrukturen finden sich nicht im Geltungsbereich mit Ausnahme von Großbäumen, verteilt über die Fläche, die das kleinräumige Ortsbild mit prägen und deren Erhalt daher angestrebt wird, sowie der Baum-Strauchhecke an der Südkante, im Übergang zum angrenzenden Grundstück des Altenwohnheims.

Die folgenden Fotos vermitteln einen Eindruck vom Plangebiet.

Abbildung 6: Fotos vom Plangebiet (H&P, Juli 2022)

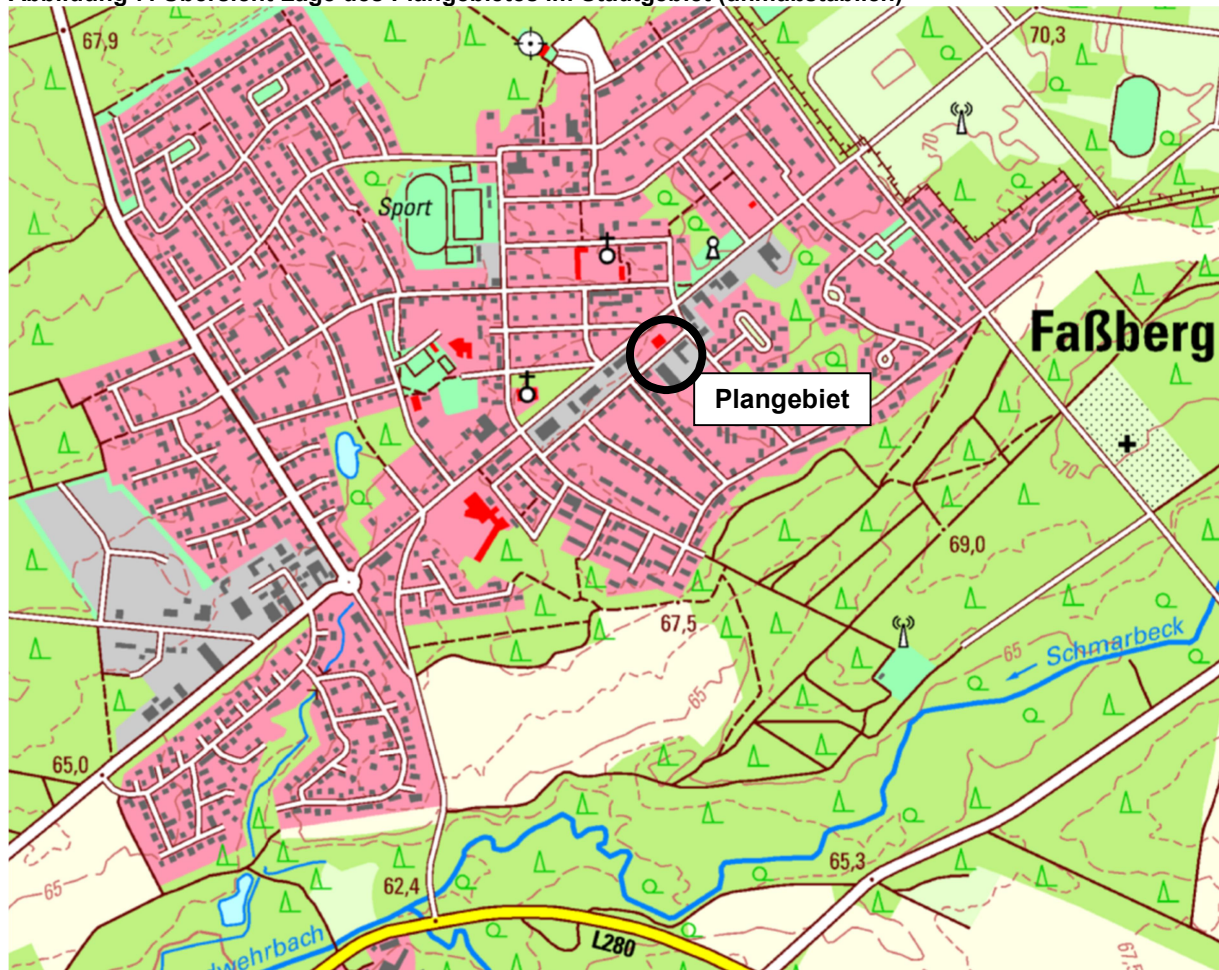


Finkenweg, Blick nach Osten



Bestandszufahrt Markt von Lange Reihe aus

Abbildung 7: Übersicht Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (unmaßstäblich)³



4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet:

Der wirksame Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich ein Mischgebiet bzw. eine Fläche für Gemeinbedarf fest.

Mit der hier vorliegenden 6. Änderung wird für den Südteil des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Für das Sonstige Sondergebiet wird eine konkrete Nutzungsfestsetzung vorgenommen, die die raumordnerisch zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen von Dr. Lademann berücksichtigt.

Das Sonstige Sondergebiet SO 1, § 11 BauNVO, dient der Unterbringung von Einzelhandel zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung (Nahversorgung).

Zulässig ist:

Einzelhandel mit einem Warenangebot für den überwiegend periodischen Bedarf (dazu zählen neben Lebensmitteln auch Drogeriewaren), wobei dieser Anteil mind. 90% betragen muss.

³ <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

Weiterhin zulässig sind:

Nebenanlagen / Nebeneinrichtungen inkl. selbstständiger Werbeeinrichtungen sowie dem Betrieb dienender Stellplätze inkl. darauf befindlicher Einkaufswagenboxen.

Ergänzend und Klarstellend sei angemerkt, dass die Gemeinde Faßberg Winkelstützen als Nebenanlagen betrachtet (ob solche hier erforderlich sind, sei dahingestellt).

Eingeschränktes Gewerbegebiet:

Das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet steht, trotz der Abgrenzung durch die Verkehrsfläche, in räumlich-funktionalem Zusammenhang zu dem nordöstlich befindlichen Mischgebiet. In dem Mischgebiet befindet sich derzeit bereits eine gemischte Struktur zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzungen, wie z.B. einer Spielhalle, ein Restaurant, ein Optiker und eine Apotheke.

Aufgrund der Lage des Plangebietes direkt auf dem Marktplatz der Gemeinde, inmitten der Stadtmitte / des Stadtzentrums von Faßberg und der unmittelbaren Nähe zum Mischgebiet sollen im Plangebiet dieser Lage entsprechende Nutzungen zulässig sein. Mit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet kann dem zentralen Standort auf dem Marktplatz und den in der Umgebung vorhandenen gemischten Nutzungsstrukturen (Wohnen und Gewerbe) Rechnung getragen werden. Durch die Festsetzung sind Nutzungen zulässig, die das Wohnen in den umgebenen Mischgebieten nicht wesentlich stören. Daher sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Im Rahmen des Nutzungskataloges zulässig ist auch ein SB-Schalter bzw. SB-Pavillon einer Bank, der nunmehr nach feststehender Standortauswahl auch räumlich im Plan verortet werden kann. Hierzu wurde ein entsprechendes Baufenster festgesetzt.

Über entsprechende Verträge zwischen einem Vorhabenträger und der Gemeinde können die erforderlichen Einstellplätze außerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden.

Durch die solitäre Lage inmitten auf dem Marktplatz ist eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zugelassen. Somit ist eine Wohnnutzung, die einem Betrieb dient (z.B. Nachtdienst Apotheke) ausnahmsweise zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aufgrund der Lage des Plangebietes ebenfalls ausnahmsweise zulässig.

Im Plangebiet sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe aufgrund der Lage des Plangebietes ausgeschlossen. Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen wegen ihres Flächenanspruchs bzw. ihres zu erwartenden Zielverkehrsaufkommens, ebenso wie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Diese werden aufgrund ihrer milieubedingten Störungen ausgeschlossen.

Gemeinbedarfsfläche Rathaus / Öff. Verwaltung:

Der Ursprungsplan Nr. 6 setzt eine Zweckbestimmung „Rathaus“ fest. Dies wird in die vorliegende Planfassung der 6. Änderung übernommen, die Zweckbestimmung wird zu „Öffentliche Verwaltung“ aktualisiert. Anlass oder Erfordernis für weitere inhaltliche Anpassungen gibt es nicht. Die in der 4. Änderung vorgesehene Ergänzung des Rathauses um eine Toilettenanlage, die dort ebenfalls als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öff. Verwaltung“ festgesetzt wurde, muss hier nicht gesondert abgegrenzt werden.

Gemeinbedarfsfläche Telekom:

Für die verbleibende Fläche für Gemeinbedarf wird die Zweckbestimmung im Grundsatz beibehalten, lediglich aktualisiert.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe, Bauweise

Sonstiges Sondergebiet:

Der rechtswirksame Bebauungsplan setzt für den Mischgebietsteil derzeit eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,4, eine Geschossflächenzahl, GFZ, von 0,4, eine abweichende Bauweise sowie Eingeschossigkeit fest.

Diese Ausnutzung wird im Zuge der vorliegenden 6. Änderung im Grundsatz übernommen. Eine Grundflächenzahl von 0,4 bedeutet bei einer Sondergebietsfläche von rd. 7.530 m², dass rd. 3.000 m² Grundfläche überbaut werden darf. Diese Zahl setzt der Plan im Sinne der Klarheit als absolute Zahl fest.

Die Festsetzung zur Bauweise, siehe unten, kann übernommen werden. Somit kann eine zweckentsprechende Nachverdichtung des bereits vorbelasteten Standortes erfolgen. Gleichzeitig wird die Anpassung des Vorhabens an die Umgebung sichergestellt.

Die zulässige Verkaufsfläche wird ebenfalls, analog der Grundflächenzahl, als Verhältniszahl zur Baugebietsgröße definiert. Bei 7.530 m² SO-Fläche ergibt sich mit dem festgesetzten Faktor von 0,22 eine zulässige summarische Verkaufsfläche von 1.657 m², was dem im Verträglichkeitsgutachten angesetzten Flächenumfang (rd. 1.650 m²) entspricht. Mit der Festsetzung der Verhältniszahl kann angesichts des hier vorliegenden Angebotsbebauungsplans einem rechtlich fragwürdigen „Windhundrennen“ vorgebeugt werden. Die Inanspruchnahme der max. Verkaufsflächenvorgabe bedarf der Inanspruchnahme des gesamten Sondergebietes als anrechenbares Grundstück.

In Bezug auf die Zulässigkeit der Stellplätze erfolgt eine gesonderte Festsetzung hinsichtlich des Umfangs der Versiegelung. D.h.: § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach die festgesetzte GR durch die dort genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO inkl. Einkaufswagenboxen) um bis zu 50% überschritten werden darf, greift hier nicht. Klarstellend wurde ergänzt, dass u.a. Einkaufswagenboxen im Bereich der Stellplatzfläche zulässig sind.

Die Gebäudeoberkante wird praxisgerecht über eine Höhe über Bezugspunkt festgesetzt. Auf eine Geschossigkeit wird verzichtet. Zur Endfassung wurde diese gegenüber dem Entwurf nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger um einen Meter auf nunmehr 8 m reduziert. Damit kann insb. auch Denkmalschutzbelangen entgegen gekommen werden, da die Schwagenscheidt-Siedlung unweit westlich gegenüber beginnt. Eine weitere Reduzierung der Höhe, auch allein für die Anlieferzone ist aus baulich-technischen Gründen nicht möglich, da eine einheitliche Höhen-Konstruktion erforderlich ist.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorgaben gemäß NBauO.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt.

Eingeschränktes Gewerbegebiet:

Der Teilbereich stellt sich bereits vollständig als versiegelt dar. Es wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine GRZ von 1,0, sprich Vollversiegelung, festgesetzt. Es wird von der Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO Gebrauch gemacht.

Durch die besondere städtebauliche Lage, inmitten des bereits versiegelten Marktplatzes von Faßberg und der kleinen Größe des Grundstückes, sieht die Gemeinde Faßberg an dieser Stelle eine Überschreitung der Grundflächenzahl als vertretbar an. Die Allgemeinen ge-

sunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da durch die Marktplatznutzung (entsprechende Offenhaltung) eine Durchlüftung und entsprechende Lichtverhältnisse gewährleistet werden. Ferner ist nur ausnahmsweise eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig. Somit wird die Gemeinde Faßberg der besonderen städtebaulichen Situation gerecht.

Aufgrund des solitären Standortes des Plangebietes inmitten auf dem Marktplatz der Gemeinde Faßberg, sowie der Nähe zu einem denkmalgeschützten Gesamtensemble, wird eine Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen im Plangebiet vorgenommen. Es werden, in Anlehnung an das östlich befindliche Mischgebiet, 2 Vollgeschosse festgesetzt. Ferner wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m festgesetzt.

Gemeinbedarfsfläche Öff. Verwaltung / Rathaus:

Da es sich um eine öffentliche Nutzung handelt, verzichtet die Gemeinde ebenso wie im Ursprungsplan Nr. 6 auf weitere Angaben zum Maß der baulichen Nutzung.

Gemeinbedarfsfläche Telekom:

Der Umfang der verbleibenden Flächen für Gemeinbedarf wird auf das unbedingt erforderliche, mit dem Versorgungsträger abgestimmte Maß reduziert. Auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann verzichtet werden. Zur aktuellen Fassung wurde auch auf die Höhenregelung verzichtet, ebenfalls auf Baugrenzen. Das bedeutet, dass die Planungsinhalte denjenigen der Ursprungsfassung Nr. 6 entsprechen – ergänzt allerdings im Sinne der denkmalgeschützten Schwagenscheidt-Siedlung um umfangreiche Örtliche Bauvorschriften.

4.2.3 Solarenergieanlagen auf Stellplatzanlagen

Gemäß § 32a Abs. 3 BauNVO gilt: „Bei Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine solche Nutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Solarenergieanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind...“. Weiterhin gelten die Ausnahmen des Absatzes 2: Die Pflicht entfällt, wenn die Erfüllung anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, technisch unmöglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

Im vorliegenden Fall wird die Dachfläche des Marktes mit PV-Modulen belegt werden. Ob zusätzlich die Stellplatzfläche herangezogen werden soll, zumindest in den Bereichen, die nicht an öff. Verkehrsflächen angrenzen, wird im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen sein. Dabei wird vor allem der Belang des Denkmalschutzes in Bezug auf die angrenzenden Ensembles zu berücksichtigen sein. Voraussichtlich bedarf es zur abschließenden Beurteilung dieses Belangs einer konkreten Ansiedlungsplanung.

Insofern besteht aus Sicht der Gemeinde Faßberg im Rahmen des vorliegenden Angebotsbebauungsplans mit Blick auf die bauordnungsrechtlichen Vorgaben des § 32a BauNVO weder ein Erfordernis noch angesichts der konkreten örtlichen Umstände eine hinreichend verbindliche Festsetzungsmöglichkeit zur Regelung von PV auf der Stellplatzfläche.

Im Allgemeinen Hinweis I zum Denkmalschutz wird somit lediglich nochmals gesondert auf die diesbezüglichen Rahmenbedingungen hingewiesen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Die Abschnitt 3.6 beschreibt die benachbarten denkmalgeschützten Siedlungen, wobei die Gemeinde Faßberg die Schwagenscheidt-Siedlung aufgrund ihrer Lage östlich der Lange Straße als maßgebend betrachtet. Die Rote Siedlung liegt nicht im unmittelbaren visuellen Einflussbereich bzw. allenfalls in Bezug auf die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes, das aber ebenfalls ca. 100 m entfernt von den nächsten Siedlungshäusern (am Marktweg) liegt, zudem visuell abgeschirmt durch Gehölzbestände. Für die Gemeinbedarfsfläche „Rathaus“ gilt ebenfalls, dass Abstand gegeben ist – zudem liegt die Bebauung hier in öffentlicher Hand, diesbezüglichen gestalterischen Regelungsbedarf sieht die Gemeinde daher nicht.

Insofern legt die Gemeinde den Fokus ihrer Regelungen auf das Sonstige Sondergebiet, vervollständigt um Ergänzungen zum GEE und zur Telekom-Fläche (wenngleich dieses bebaut ist und Änderungen daran nicht zu erwarten sind).

Für alle drei Teilflächen (SO, GEE und Gemeinbedarf Telekom) werden Regelungen zur Fassadengestaltung getroffen, betreffend Farb- und Materialwahl. Für das SO werden zusätzlich zu Klinker und Putz noch metallene Elemente zugelassen, um der Nutzungsspezifikation gerecht zu werden. Dort wo es geboten erscheint (SO und GEE) werden Regelungen zu Fensteröffnungen getroffen. Ebenfalls wird nur für diese beiden Gebiete eine Regelung zu Werbeanlagen vorgesehen – für die Gemeinbedarfsfläche ist dies entbehrlich. Für die SO-Gebiet bedarf es zusätzlich einer einschränkenden Regelung für selbstständige Werbeanlagen, die in aller Regel bei derartigen Nutzungen zu erwarten sind und auch hier geplant sind. Während die Höhe als Maß der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen reglementiert wird, wird die Ansichtsfläche und die Art der Beleuchtung in den Bauvorschriften vorgegeben. Für die max. zulässigen Ansichtsflächen ist die Formulierung „Die Ansichtsflächen zu Werbe- und Hinweiszwecken dürfen ...“. Die Flächenangaben beziehen sich also explizit auf die eigentlichen (Netto-)Werbe- und Hinweissflächen – nicht etwa auf die gesamte Werbetafel oder die gesamte Pylonfläche.

Dächer werden nur beim Teilgebiet GEE näher betrachtet, da dieses visuell vom öff. Straßenraum aus wirksam ist. Es werden geneigte Dächer vorgesehen, ergänzt um umgebungsgerechte Farbtöne. Das SO-Gebiet beinhaltet einen Sonderbau mit großen Spannweiten, bei dem ein Satteldach zu einem massiven Erscheinungsbild und großen Gebäudehöhen führen würde (vgl. Bestand), was einer Einfügung in die Umgebung auch mit Blick auf den Denkmalschutz eher abträglich erscheint. Auch bei der Gemeinbedarfsfläche „Telekom“ sind Sonderbauten denkbar. Aktuell weist Das Bestandsgebäude eine rote Klinkerfassade mit Flachdach auf. Diese Bauform fügt sich zurückhaltend in die Umgebung ein und wird daher auch mit Blick auf die gegenüberliegende Schwagenscheidt-Siedlung als angemessen betrachtet.

Hinweis: Insbesondere für die Telekom-Fläche gilt, dass diese bebaut ist und hier auch mittelfristig keine Änderungen zu erwarten sind.

Zusammenfassend ist es Ziel der Regelungen, den Umgebungsschutz der beiden o.g. Ensembles zu berücksichtigen und dabei die Anregungen der Unteren Denkmalschutzbehörde aus dem Vorentwurfsverfahren zu würdigen, gleichzeitig aber ein Mindestmaß an baulicher Entfaltungsmöglichkeiten beizubehalten, weil die Ensembles aus Sicht der Gemeinde Faßberg mit Blick auf die räumliche Lage (betr. das SO) und die räumliche Ausdehnung / Maßstäblichkeit der Bauten (betr. GEE und Gemeinbedarf) weitergehende Regelungen nicht begründen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Flächen des Verbrauchemarktes erfolgt von Westen über den Finkenweg sowie von Osten über die Gemeindestraße Lange Reihe. Von Letzterer aus erfolgt auch die Anlieferung des Marktes. Die Zuwegungen führen auf eine zentrale Stellplatzanlage, die die jeweiligen Anbindungen miteinander verknüpft. Die Anzahl der Stellplätze für den Markt wird künftig voraussichtlich bei 86 liegen. Die konkrete verkehrliche Ausgestaltung der Stellplatzfläche minimiert die Gefahren von Schleich- / Abkürzungsverkehr über den Parkplatz.

Dieser Aspekt ist bedeutsam, da der Finkenweg künftig für den Durchgangsverkehr geschlossen wird. Dies ist verkehrlich verträglich, da die parallel verlaufende Große Horststraße als Hauptsammelstraße ohnehin für den Verbindungsverkehr vorgesehen ist und entlang der Westseite der öffentlichen Parkplatzfläche eine neue Verbindung geschaffen werden kann und soll, so dass sich kein Abkürzungsverkehr über eine der (öffentlichen oder privaten) Stellplatzflächen ergibt. Die künftige verkehrliche Situation wurde fachgutachterlich untersucht und bewertet. Das Gutachten ist als Anlage 4 dieser Begründung beigelegt. Zusammenfassend gibt der Gutachter an: „Die prognostizierten Verkehrsbelastungen im Planungsraum weisen insgesamt eine verträgliche Größenordnung auf, die einen zufriedenstellenden Verkehrsablauf erwarten lässt. Der Finkenweg kann durch die geplanten Maßnahmen spürbar entlastet werden“.

Das Gutachten entspricht in Bezug auf die unmittelbar vorhabenbezogenen Aussagen dem Stand vom Sept. 2023, der dem Vorentwurf des Bebauungsplans zugeordnet war. Das nunmehr vorliegende Gutachten vom Mai 2024 wurde um die aktualisierte Zufahrtssituation Finkenweg und um Betrachtungen der Auswirkungen der Planungen auf die Große Horststraße ergänzt. Grundlage dafür waren Verkehrszählungen aus Nov. 2023. Aufgrund der geplanten Verkehrsverlagerungen wird der prognostizierte Verkehr auf der Großen Horststraße um knapp 8% zunehmen von 5.200 Kfz/24 h für den Prognosezeitraum 2035 auf 5.600 Kfz/24 h. Dies ist verkehrlich unkritisch. Die Ermittlung dieses Wertes diente vornehmlich als Grundlage zur Berechnung etwaiger lärmtechnischer Auswirkungen (vgl. Abschnitt 6.1).

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Nutzungszuweisungen der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bedürfen keiner näheren Erläuterung. Gesondert hervorzuheben ist lediglich die textliche Festsetzung § 11: Danach soll auf dem Marktplatz ein SB-Pavillon für eine Bank oder Sparkasse zulässig sein. Die erforderliche Fläche entspricht ungefähr einem Pkw-Stellplatz.

Es ist Zielsetzung der Gemeinde an zentraler Stelle im Ortskern auch langfristig diese dienstleisterische Versorgung sicherzustellen. Zuvorderst böte sich dafür das eingeschränkte Gewerbegebiet an. Da die Verfügbarkeit einer Fläche dort aber ungewiss ist, möchte die Gemeinde Faßberg eine Alternativlösung anbieten. Hierfür drängt sich ein geeigneter Platz auf dem Marktplatz auf. Die konkrete Verortung kann im späteren bauaufsichtlichen Verfahren erfolgen, da von der Einrichtung keine städtebaulichen Wirkungen ausgehen, die aktuell bereits nähere Regelungen erfordern. Auch die Belange des Denkmalschutzes bleiben angesichts der geringen Größe der Einrichtung unberührt.

5.3 Wasserwirtschaft / Sonstige Erschließung

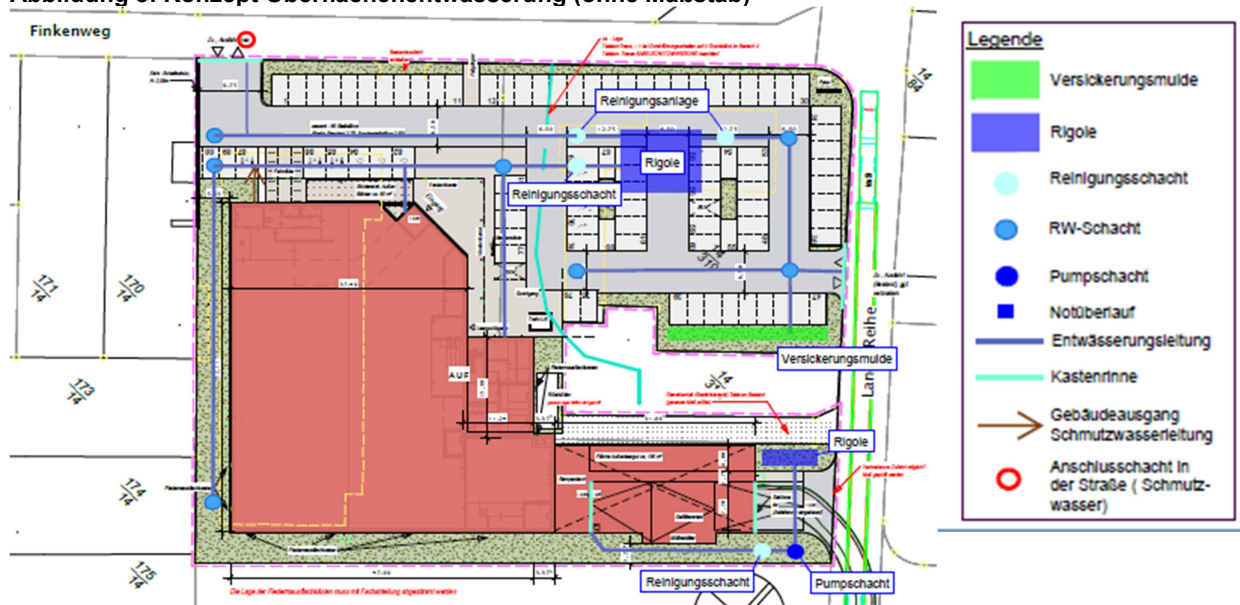
Das Plangebiet ist bereits bebaut und an die bestehenden Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung angeschlossen bzw. kann entsprechend an bereits bestehende Leitungsverläufe angeschlossen werden.

Für die Oberflächenentwässerung des Marktes wurde durch ein Fachbüro ein Konzept erarbeitet, siehe Anlage 5.

Danach erfolgt die Dachflächenentwässerung über Versickerung in einer Rigole unter dem Parkplatz. Die Entwässerung von Stellplatzflächen im Südteil kann zum Teil über eine Versickerungsmulde erfolgen, sofern das Bestandsgebäude auf Flurstück 14/31 davon nicht beeinträchtigt wird. Andernfalls müssen die Flächen ebenfalls an die Rigole angeschlossen werden. Weitere Stellplatzflächen im Nordteil und inkl. weiterer Verkehrsflächen müssen über Rigolen angeschlossen werden. Das Oberflächenwasser ist gemäß DWA-M 153 zu reinigen, bevor es in das Grundwasser eingeleitet werden darf. Eine Behandlungsanlage vor der Rigole ist zudem notwendig, um den Eintrag von Sedimenten aus dem Niederschlagswasser in die Rigole zu minimieren. Die Anlagen sind für ein 30-jähriges Regenereignis zu dimensionieren. Der folgenden Abbildung ist die mögliche Lage der Anlagen auf dem Grundstück zu entnehmen⁴.

Die Untere Wasserbehörde wies im Verfahren auf Folgendes hin: Für die mit der Versickerung des anfallenden Regenwassers verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gesondert beim Landkreis Celle zu beantragen. In dem Erlaubnisantrag sind die schadlose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit nachzuweisen. Das Erlaubnisverfahren ist rechtzeitig vor dem Baubeginn zu führen, so dass evtl. Änderungen umgeplant und bei der Ausführung berücksichtigt werden können. Sofern die Grundstücke gewerblich (mit-)genutzt werden, ist in jeden Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis gesondert beim Landkreis Celle zu beantragen.

Abbildung 8: Konzept Oberflächenentwässerung (ohne Maßstab)



Das im Bereich der öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser ist grundsätzlich über die Bodenoberfläche innerhalb des Bebauungsgebietes zu versickern (Flächen-, Mulden- oder

⁴ Quelle: Heidt+Peters mbH, Celle

Beckenversickerung). Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung frei zu halten.

Hinzuweisen ist auf eine Leitungstrasse der Telekom, vgl. Abbildung 1 vorne (dort grün markiert), die quer über den Stellplatz Richtung Finkenweg verläuft. Die keine Bebauung vorgesehen ist bzw. eine solche im B-Plan ausgeschlossen ist, kann auf ein festgesetztes Leitungsrecht verzichtet werden.

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Derzeit wird davon ausgegangen, dass eine Menge von mind. 1.600 l/min über mindestens 2 h Nutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, vorzuhalten ist.

Die Planung geht weiter davon aus, dass diese Menge aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann und unabhängige Entnahmestellen (Brunnen, Zisternen o.ä.) nicht erforderlich sind. Sollte die Menge nicht vollständig aus dem Trinkwassernetz entnommen werden können, sind Vorkehrungen zu treffen, um eine hinreichende Löschwasserversorgung sicher zu stellen (Brunnen o.ä.).

6 Umweltbelange

6.1 Immissionsschutz

Vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, siehe Anlage 2, in dem die aus dem Plangebiet resultierenden Emissionen und die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bewertet werden. Im Einzelnen sind relevant:

- a) Betriebsbedingte Emissionen des Marktes selbst, insb. den Anlieferbereich betreffend, wie auch der Stellplatzfläche und verkehrliche Emissionen des Marktes.
- b) Betrachtung von Emissionen der öff. Parkplatzfläche.
- c) Betrachtung von Emissionen der neu geplanten öff. Verkehrsverbindung Ri. Große Horststraße.
- d) Betrachtung der verkehrlichen Immissionen, die zum einen von der Große Horststraße auf empfindliche Nutzungen (Rathaus) einwirken, zum anderen u.U. von angrenzenden Straßen auf empfindliche Nutzungen des geplanten Marktes (Büronutzungen).
- e) Letztendlich Berücksichtigung des eingeschränkten Gewerbegebietes als Vorbelastung, selbst wenn nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und sich insofern mischgebietsverträglich darstellen.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Straßenverkehr:

Der - gemäß Verkehrsgutachten - auf das Plangebiet einwirkende Straßenverkehrslärm öffentlicher Straßen führt zu maßgeblichen Außenlärmpegeln von < 55 dB(A) bis 65 dB(A). Das entspricht den Lärmpegelbereichen I bis IV. Im Abgleich mit den tatsächlichen, sich aus den jeweiligen Baugebietsklassifizierungen ergebenden Schutzansprüchen bedeutet das:

Im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche für das Rathaus ist mit einer Immissionsbelastung von rd. 54-62 dB(A) tags sowie 47-54 dB(A) nachts zu rechnen, vgl. Anlage 2 des

Gutachtens. Am nordwestlichen Rand der geplanten Gemeinbedarfsfläche werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet tags um rd. 2 dB und nachts um rd. 4 dB überschritten. Am bestehenden Standort des Rathauses lassen sich die Orientierungswerte für ein Mischgebiet tags einhalten. In der Nachtzeit ist aufgrund der vorhandenen Nutzung von keinem höheren Schutzanspruch als am Tage auszugehen. Auf Regelungen zum passiven Schallschutz wird verzichtet, da nutzungsbedingt kein nächtlicher Schutzanspruch besteht.

Aus den Rasterlärmkarten in Anlage 2 ist ersichtlich, dass im geplanten Gewerbegebiet die maßgeblichen Orientierungswerte von GE-Gebiet 65 dB(A) tags, 55 dB(A) nachts sowohl tags als auch nachts eingehalten werden können. Schutzbedürftige Räume sind jedoch bedingt durch den Verkehr von der Große Horststraße erhöhten Immissionen ausgesetzt. Der Bebauungsplan sieht daher vor, dass für ausnahmsweise zulässige betriebszugehörige Wohnungen ein Grundriss zu wählen ist, der insb. für Schlafräume und Kinderzimmer eine Orientierung abgewandt von der Große Horststraße vorsieht. Mit dieser Maßnahme werden Regelungen zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 entbehrlich.

Der Neubau der Planstraße löst keinen Anspruch auf Lärmschutz bei den nächstgelegenen Immissionsorten Finkenweg 8 und 10, Große Horststraße 44 und 46 und Steinweg 2 aus. Die anzuwendenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16 BIm-SchV) werden deutlich unterschritten (vgl. Tabelle 12 des Gutachtens). Gleiches gilt sinngemäß auch für die Nutzung der öffentlichen Stellplatzanlage (vgl. Tabelle 13 des Gutachtens).

Eingeschränktes Gewerbegebiet:

Die nächstgelegene schutzwürdige Nutzung liegt außerhalb des Einwirkungsbereichs des eingeschränkten Gewerbegebietes, die maßgebliche Richtwerte werden um mind. 16 dB(A) unterschritten (vgl. Tabelle 14 des Gutachtens).

Sonstiges Sondergebiet:

Aus den Ergebnissen des Gutachtens (vgl. Tabelle 15) ist ersichtlich, dass im Bereich der Mehrzahl der Immissionspunkte durch die geplante Nutzung des Sondergebietes mit einer Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte zu rechnen ist. An den einigen Punkten ist sogar von keinem relevanten Immissionsbeitrag (vgl. 3.2.1 TA Lärm) durch die Nutzung des Sondergebietes zu rechnen.

Lediglich am Punkt 7C, dem Markt zugewandte Ostfassade des nächstgelegenen Hauses am Finkenweg, kann eine Überschreitung tags von rd. 2 dB nicht ausgeschlossen werden. Pegelbestimmend ist die neue Zufahrt zum Markt vom Finkenweg. Aus diesem Grund wurde der Einfluss einer 2 m hohen Lärmschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze geprüft. Unter Beachtung des Ergebnisses in Tabelle 16 des Gutachtens ist ersichtlich, dass der hier maßgebliche Immissionswert tags mit Lärmschutzmaßnahme dann sicher eingehalten bzw. unterschritten wird.

- Der Bebauungsplanentwurf sieht eine entsprechende Festsetzung zum aktiven Schallschutz vor. Eine konkrete Höhenfestsetzung dazu muss im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.
- Darüber hinaus wird gemäß der gutachterlichen Vorgaben festgesetzt, dass Fahrgassen auf der geplanten Stellplatzfläche des Einzelhandelsmarktes zu asphaltieren sind.

Im Gutachten sind als Länge der Wand 17 m angegeben. Das Marktgebäude liegt gemäß aktueller Planung ca. 23 m von der Straße entfernt. Im Sinne optimaler Wirkung sollte die Wand bis an das künftige Marktgebäude reichen und die „Lücke“ vollständig schließen.

Mittels allgemeiner Hinweise werden die dem Gutachten zu Grunde liegenden weiteren Rahmenbedingungen berücksichtigt:

- Das Gutachten geht von der Lage der Anlieferzone im Süden des Plangebietes aus. Diese ist vollständig einzuhausen. Das Schalldämmmaß der Nordfassade muss mind. $R'_{w} \geq 30$ dB sein. Das Tor der Ladezone muss frühmorgens geschlossen sein.
- Für den empfindlichen Morgenzeitraum zwischen 6.00 Und 7.00 Uhr sind max. 2 Anlieferungen zulässig, wobei auf den Einsatz eines Rückfahrwarners durch organisatorische Maßnahmen verzichtet werden muss (Einsatz von Rückfahrkameras).

6.2 Artenschutz, Grünordnung, Kompensation

6.2.1 Artenschutz

In Hinblick auf mögliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben, siehe Anlage 3. Dieser untersuchte nicht nur die Gehölzbestände vor Ort, sondern auch die potentiell abgängigen baulichen Anlagen. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest:

Vögel:

Im Gehölzbestand wurden keine größeren Nester vorgefunden. Streng geschützte oder besonders geschützte Arten der Roten Liste Niedersachsens oberhalb der Vorwarnliste sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Für weitere potentiell zu erwartende besonders geschützte Vogelarten erwartet der Gutachter keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population.

- Der Gutachter empfiehlt unabhängig davon den Erhalt der Gehölzstrukturen bzw. eine Kompensation im Verhältnis 1:1. Darüber hinaus ist die Bauzeitenregelung zu beachten.

Fledermäuse:

Der Gutachter hat keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte gefunden. Am Verbindungsgebäude der alten Post finden sich Holzverkleidungen, die durch einen Spalt zugänglich sind und potentielle Sommerquartiere darstellen. Auch eine Nutzung im Winterhalbjahr kann nicht ausgeschlossen werden.

- Der Gutachter empfiehlt vorsorglich die Anbringung von 8 Fledermausflachkästen am verbleibenden Gebäudebestand oder im geeigneten Umfeld. Auch hier ist die Bauzeitenregelung zu beachten. Sollten beim Abriss Fledermäuse angetroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu unterrichten.

Weitere Tierarten sind im Plangebiet nicht relevant.

Neben der erwähnten Bauzeitenregelung, wonach alle Arbeiten an Gehölzen (gilt hier auch für Gebäudeabriss) entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis 28/29.02. stattzufinden haben, weist der Gutachter auf weitere Maßnahmen zur schonenden Bauausführung hin sowie auf eine insektenschützende Beleuchtung.

Die sich aus dem Fachgutachten ergebenden Anforderungen werden in den Plan übernommen. Vorsorglich wird der Plan zudem zur Endfassung um 9.3 der textlichen Festsetzungen ergänzt, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass sich künftig Lebensstätten geschützter Arten entwickeln können, die zum Zeitpunkt der gutachterlichen Erhebung noch nicht da waren, vgl. § 44 (1) BNatSchG. Für das im Betrieb befindliche Marktgebäude kann eine erneute Begutachtung dabei wohl ausgeschlossen werden.

6.2.2 Grünordnung, Baumerhalt

Entlang der Große Horststraße im Übergang zur Gemeinbedarfsfläche Rathaus wird eine Öff. Grünfläche festgesetzt, innerhalb derer z.T. Einzelbäume als zu erhaltend festgesetzt liegen. Der Ursprungsplan Nr. 6 setzt entlang des gesamten Abschnitts Rathausparkplatz / Rathaus eine Pflanzenerhaltungsfläche fest. Dies ist jedoch nicht sachgerecht, da insbesondere im westlichen Bereich des Parkplatzes außer den festgesetzten Einzelbäumen kein zu erhaltender Gehölzbestand existiert. Insofern wird dort zu Gunsten größerer Flexibilität bei der Planung der Verkehrsanlagen auf eine derartige Festsetzung gänzlich verzichtet, während im östlichen, dem Rathaus vorgelagerten Abschnitt eine Festsetzung als öff. Grünfläche als sachgerecht erachtet wird.

Im Bereich der Stellplatzfläche des Marktes bestehen weitere, die Fläche gliedernde und randlagig markierende Einzelgehölze meist geringeren Stammumfangs. Diese Gehölze sind auch unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht maßgeblich, haben aber natürlich einen Wert für das kleinräumige Ortsbild. Hierfür liegt ein Einmaß durch vor, siehe Umweltbericht. Bei den zu erhaltenden Bäumen handelt es sich um:

1 Birke, ST.U. 0,3, Krone 6 m am Finkenweg,
1 Ahorn, ST.U. 0,3, Krone 8 m am Finkenweg,
1 Ahorn, ST.U. 0,3, Krone 8 m an der Südkante,
1 Erle, ST.U. 0,25, Krone 6 m an der Südkante,
1 Eiche, ST.U. 0,55, Krone 13 m an der Südkante,
1 Kiefer, ST.U. 0,7, Krone 12 m im Bereich des Telekom-Areals.

Bei den abgängigen Bäumen handelt es sich überwiegend um Erlen im Stellplatzbereich des Marktes, ST.U. i.M. 0,3, sowie Ahorn und Kirsche im südöstlichen Bereich (integriert in den Gehölzbestand an der Südkante), St.U. i.M. 0,3. Auf dem Postgrundstück kommen Ahorn und Eichen, ST.U. i.M. 0,3 dazu sowie eine große Kiefer, ST.U. 0,7, Krone 12 m. Insgesamt sind 18 Bäume abgängig. Für diese setzt der Bebauungsplan per textlicher Festsetzung im Bereich des Sonstigen Sondergebietes einen Ersatz von 9 neu zu pflanzenden standortheimischen Laubbäumen fest. Diese Zahl hält die Gemeinde vor dem Hintergrund der Anforderungen an das Ortsbild und den Lebensraum vor allem für die Avifauna einerseits und die Anforderungen an die Entwicklung eines zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes mit entsprechend zu dimensionierenden Stellplatzflächen für angemessen.

Das folgende Luftbild veranschaulicht nochmals die örtliche Situation in Hinblick auf bestehende Grünstrukturen.

Abbildung 9: Luftbild SO-Gebiet⁵



Entlang der Südkante setzt der Plan zudem unabhängig von den Einzelbäumen den Erhalt der Gehölzstruktur auf mind. 2 m Breite als abschirmendes Element gegenüber der Altenwohnanlage fest.

6.2.3 Kompensation

Durch den Bebauungsplan Nr. 6 besteht im Plangebiet bereits umfangreiches Baurecht, das auch ausgeübt wurde. D.h. insbesondere für den künftigen Sondergebietsteil liegt bereits im Bestand eine umfangreiche Versiegelung vor, vgl. folgendes Luftbild, gleiches gilt für den GEe-Teil. Darüber hinaus sind lediglich randlagige Flächen im Bereich der ehem. Post sowie im Vorfeld des Rathauses begrünt, allerdings lediglich als Raseneinsaat oder mit Ziergehölzen. Ein erheblicher Eingriff im Geltungsbereich ist planbedingt aus Sicht der Gemeinde Faßberg auch tatsächlich nicht gegeben, Regelungsbedarf zur Kompensation über die in den beiden vorhergehenden Abschnitten genannten Maßnahmen hinaus bedarf es unter Bezug auf § 1a (3) Satz 6 BauGB nicht.

⁵ <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

7 Flächenbilanz

Geltungsbereich, rd.	1,48 ha
SO-Gebiet	0,75 ha
GEe-Gebiet	0,02 ha
Gemeinbedarf Öff. Verw.	0,15 ha
Öff. Grünfläche	0,04 ha
Gemeinbedarf Telekom	0,05 ha
Verkehrsfläche	0,04 ha
Marktplatz	0,21 ha
Parkplatz (öff.)	0,17 ha
Verkehrsb. Bereich	0,05 ha

Teil B:

1 Umweltbericht

1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Gem. § 50 Abs. 1 S. 2 UVPG wird festgehalten: *„Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird.“*

Dem wird mit dem nachfolgenden Umweltbericht Rechnung getragen.

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen erweiterten Neubau des bestehenden Einzelhandelsstandortes in der Gemeinde Faßberg am Standort „Lange Reihe / Finkenweg“ geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird im Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Die weiterhin erforderliche Nutzung einer Teilfläche des Plangebietes durch die Telekom wird gesichert.

Darüber hinaus soll die verkehrliche Situation im näheren Umfeld neu geordnet und gestaltet werden, weswegen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen festgesetzt werden.

Für das Bebauungsplanverfahren ergeben sich im Überblick vor allem folgende umweltrelevante Fragestellungen:

- Auswirkungen (Immissionen, Verkehrsaufkommen) auf benachbarte Nutzungen (schutzbedürftige Wohnnutzung),
- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Ortsbild,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser.

1.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die hier vorliegende 6. Änderung hat primär zum Ziel, den vorhandenen Einzelhandelsstandort abzusichern und auszubauen, indem die Voraussetzungen zur in etwa Verdoppelung der Verkaufsfläche geschaffen werden, nachdem das Nachbargrundstück dafür nun anteilig zur Verfügung steht. Damit soll der gesamte Ortskern von Faßberg gestärkt werden, in dem Synergien mit anderen Nutzungen entstehen.

In diesem Kontext ist die geplante Umgestaltung der Verkehrsflächen im Umfeld des Rathauses zu sehen, die das Areal ebenfalls attraktiver machen sollen.

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Einzelhandelsstandort eine Sonderbaufläche (S) „Großflächiger Einzelhandel“, § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO, dargestellt.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht in der Nähe des Plangebietes, das inmitten der zentralen Ortslage von Faßberg liegt.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Sonstige weitere Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle befindet sich in Neuaufstellung. Die hier überplanten innerörtlichen Flächen lassen keine planungsrelevanten Aussagen des Landschaftsrahmenplans erwarten.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Faßberg nicht vor.

1.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Basisszenario

Angesichts der bereits vorhandenen Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Der Standort ist städtebauliche integriert, verkehrlich insofern für alle Verkehrsarten gut erreichbar und wesentlicher Teil der Versorgungsinfrastruktur im Bereich Große Horststraße.

Durch die Erweiterung des Bestandes am bestehenden Standort können Außenbereichsflächen geschont werden. Darüber hinaus kann der vorhandene Standort ebenso wie die Umfeldnutzungen gestärkt werden.

Den Planungen für das SO-Gebiet zu Grunde liegt ein Ansiedlungsentwurf des Einzelhandelsunternehmens, das mit Blick auf die räumliche beengte Lage am Standort (eine Vorhabenrealisierung war erst möglich, nachdem Einigung mit der Post / Telekom hinsichtlich des Zuerwerbs von Flächen gefunden worden war) eine zeitgemäße und anforderungsgerechte Planung vorsieht. Dabei bilden die verkehrliche Zuwegung sowie die Lage der Anlieferzone mit Blick u.a. auf immissionstechnische Aspekte die Rahmenbedingungen. Sich wesentlich unterscheidende Alternativen sind daher nicht erkennbar.

Die Flächen des Plangebietes stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als innerstädtische, bereits nahezu vollversiegelte Flächen dar. Die Fläche wird derzeit bereits analog der Planungsintentionen genutzt. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als gering dar.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, wäre eine Sicherung und Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsstandortes nicht möglich. Ob eine dauerhafte Aufrechterhaltung des Betriebs an diesem nicht mehr zeitgemäßen / wettbewerbsgerechten Standort möglich wäre, ist zweifelhaft.

1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes umfassen innerörtliche, teils bebaute, teils als Stellplatz genutzte Flächen. Das Plangebiet umfasst insbesondere das Grundstück eines bestehenden Lebensmittelvollsortimenters inkl. von dessen großflächiger Stellplatzanlage. Im Umfeld finden sich Wohnnutzungen und gemischte Nutzungen, vor allem entlang der Große Horststraße.

Für die Erholungsnutzung hat das Plangebiet kaum Bedeutung, der nördlich gelegene Marktplatz bietet jedoch Potential für Aufenthalt. Es wurde vom Büro Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH eine schalltechnische Untersuchung ausgearbeitet, die insb. auf die schutzwürdigen Wohnnutzungen im Umfeld sowie eine südliche anschließende Altenwohnanlage abzielt.

Bewertung:

Aus den Ergebnissen des Gutachtens ist ersichtlich, dass im Bereich der Mehrzahl der Immissionspunkte durch die geplante Nutzung des Sondergebietes mit einer Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte zu rechnen ist. An den einigen Punkten ist sogar von keinem relevanten Immissionsbeitrag (vgl. 3.2.1 TA Lärm) durch die Nutzung des Sondergebietes zu rechnen.

Lediglich an der dem Markt zugewandten Ostfassade des nächstgelegenen Hauses am Finkenweg kann eine Überschreitung tags von rd. 2 dB nicht ausgeschlossen werden. Pegelbestimmend ist die neue Zufahrt zum Markt vom Finkenweg.

In Bezug auf Straßenverkehrslärm ergibt sich kein Handlungsbedarf für das Plangebiet oder die Umgebung.

Während der Bauphase des Marktes ist mit temporären Lärmimmissionen durch z.B. Baufahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

Es wurde der Einfluss einer 2 m hohen Lärmschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze des o.g. Gebäudes geprüft. Dabei wurde ersichtlich, dass der hier maßgebliche Immissionswert tags mit der Lärmschutzmaßnahme dann sicher eingehalten bzw. unterschritten wird. Der Bebauungsplanentwurf sollte hier somit eine entsprechende Festsetzung zum aktiven Schallschutz vorsehen. Darüber hinaus sollte gemäß der gutachterlichen Vorgaben festgesetzt werden, dass Fahrgassen auf der geplanten Stellplatzfläche des Einzelhandelsmarktes zu asphaltieren sind.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet wird durch innerstädtische, weitgehend bebaute Flächen geprägt. An den Rändern der beplanten Grundstücke befinden sich Einzelbäume, überwiegend von geringem Stammumfang. Gleichermäßen finden sich solche Gehölze im Stellplatzbereich des Bestandsgebäudes.

Bewertung:

Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten Arten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten – eine gutachterliche Bewertung liegt vor.

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Durch den Bau- und Betrieb werden bereits bauleitplanerisch bereits gesicherte Flächen in Anspruch genommen und es werden Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen errichtet, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sein werden. Die randlichen Gehölzbestände werden soweit möglich zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund der vorherrschenden Nutzung und der Nähe zu bestehenden Nutzungen ist durch die Planung eine Gefährdung der biologischen Vielfalt nicht erkennbar.

Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen resultiert aufgrund des derzeitigen Zustandes ein geringes Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt. Auf Abschnitt 1.7 des Umweltberichts wird verwiesen.

Schutzgüter Boden und Fläche

Beschreibung:

Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes:

- eine natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen,
- er ist Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- er fungiert als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- und er erfüllt Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das Plangebiet liegt im Bereich bereits vorhandener Bebauung und ist bereits entsprechend vorgeprägt (Stoffeinträge, Bebauung etc.).

Alttablagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Auf eine Abfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst hinsichtlich etwaiger Altlasten wurde im Vorfeld verzichtet, da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und keinerlei diesbezügliche Anzeichen vorgefunden wurden.

Bewertung:

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens mit Blick auf die Vorbelastung nicht erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden Standortes handelt, stellen sich mögliche Alternativen als nicht zielführend dar.

Durch die Planung sollen die vorgeprägten Flächen, für die bereits Baurecht besteht, einer anderen intensivierten baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebsphase). In diesen Bereichen sind die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens, durch die bereits zulässige Nutzung, vollständig verloren gegangen. Somit sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden.

Während der Bauphase ist auf den Baustraßen mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich der bereits vorgeprägten Flächen, auf denen Baurecht besteht, kein Risiko für das Schutzgut Boden und Fläche.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die vorgeprägten Flächen weisen für die natürliche Grundwassersituation eine geringe Bedeutung auf.

Bewertung:

Durch die im Bereich der versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt (Betriebsphase). Gegenüber den bereits versiegelten Bestandsflächen ist keine erhebliche Verschlechterung zu erwarten. Vielmehr ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen (anders als im Bestand).

Während der Bauphase ist nicht mit darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der geplanten Versiegelung resultiert ein allgemeines Risiko für den Grundwasserhaushalt infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen. Es liegt eine Konzeption vor, wonach mittels von Rigolen und Mulden eine Versickerung von Oberflächenwassers vor Ort erfolgen kann.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:

Das Plangebiet wird geprägt von bereits baulich und verkehrlich genutzten Flächen im Siedlungszusammenhang, die aufgrund ihrer Eigenschaften keine Funktion als klimatischen Ausgleichsraum aufweisen. In der Umgebung des Plangebietes bestehen Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen der Große Horststraße und durch die Emissionen der vorhandenen Nutzung durch großflächige Versiegelungen der Stellplatzanlage.

Bewertung:

Das Geländeklima wird sich durch die geplante Versiegelung und die damit verbundene Reduzierung der Verdunstung im Vergleich zum vorherigen Zustand nicht wesentlich verändern. Es herrscht ein Siedlungsklima. Eine erhebliche Verschlechterung des Geländeklimas ist daher nicht zu erwarten. Mit der geplanten Nutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schadstoffeinträge verbunden (Betriebsphase). Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Ergebnis:

In der Umweltprüfung wird aufgrund des nicht vorhandenen Risikos auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich inmitten des bebauten Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Faßberg. Im Umfeld finden sich neben Verwaltungseinrichtungen (Rathaus), diverse Einrichtungen zur Versorgung (Dienstleistungen, Gastronomie, Handel) – der Standort liegt im zentralen Versorgungsbereich von Faßberg. Dementsprechend stellt sich das Umfeld gestalterisch recht divers dar. Erwähnenswert sind die denkmalgeschützten Gebäudeensembles östlich / südöstlich sowie nördlich des Plangebietes.

Bewertung:

Insgesamt hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die prägenden Gehölzbestände werden soweit möglich zum Erhalt festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der zu erwartenden baulichen Anlagen wird begrenzt. Es wird eine max. Höhe, etwa analog der Bestandsnutzung festgesetzt. Mit örtlichen Bauvorschriften wird im Sondergebiet ein Regelungsrahmen geschaffen, der eine Einfügung in die Umgebung befördert.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Umgebung, sowie von Minimierungsmaßnahmen (Erhalt Bäume, ÖBV), ist für das Schutzgut Landschaft / Ortsbild keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Das Vorkommen von Kulturgütern im Plangebiet oder der näheren Umgebung ist nicht bekannt. Eine Freilegung archäologischer Fundstellen ist jedoch nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, ist das weitere Vorgehen mit dem Landkreis Celle abzustimmen.

Vom Telekom-Gebäude ausgehend verläuft eine Leitungstrasse Richtung Finkenweg.

Bewertung:

Während der Bauphase ist eine Freilegung archäologischer Fundstellen nicht ausgeschlossen. Während der Betriebsphase ist eine Freilegung nicht zu erwarten.

Die Leitungstrasse darf nicht durch Hochbauten überbaut werden, sprich muss jederzeit zugänglich sein. Im vorliegenden Fall sichert die Ausweisung der Stellplatzflächen dies.

Ergebnis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigespflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, „§ 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Celle, anzuzeigen.

Die Außenanlagenplanungen berücksichtigen den angesprochenen Leitungsverlauf.

Zusammenfassende Bewertung

Durch die hier vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung / Erneuerung eines bestehenden Einzelhandelsstandortes sowie die Neuordnung der Verkehrsverhältnisse im Umfeld geschaffen werden.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind nur geringfügige, städtebaulich verträgliche Maßnahmen erforderlich.

Aufgrund der Ausstattung (weitgehend vegetationslose Flächen) und der planungsrechtlichen Situation werden durch die Umsetzung der Planung keine Kompensationsanforderungen oder erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgelöst. Vorsorglich sollten im Sinne des Artenschutzes einige Fledermausflachkästen angebracht werden.

Bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild werden zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen Minimierungsmaßnahmen ergriffen (insb. Erhalt vorhandener Großbäume soweit möglich ergänzt um Neupflanzungen). Zudem werden Örtliche Bauvorschriften festgesetzt, insb. mit Blick auf den Umgebungsschutz angrenzender Denkmal-Ensembles.

Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)

Beschreibung / Bewertung:

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß. Im vorliegenden Fall sind diese Aspekte angesichts der Vorprägung der überplanten Flächen zu vernachlässigen.

Ergebnis:

Aus komplexen Wechselwirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen und der Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete hinausgehen, resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2.b lit. aa bis lit. hh zum BauGB

Im Folgenden werden die möglichen erheblichen Auswirkungen gemäß der Prüfkriterien bei Durchführung der Planung, auch während der Bau- und Betriebsphase beschrieben.

- aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von baulichen Anlagen zu rechnen.
- bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die Nähe zu bereits bestehender Bebauung und die überwiegende Inanspruchnahme von Flächen, auf denen bereits Baurecht besteht und die vormals bereits bebaut waren, ist nicht mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.
- cc.)** Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, können konkreten Angaben zur Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung bereits weitestgehend getroffen werden. Durch die derzeit geplante Nutzung als Einzelhandelsstandort lassen sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Rückschlüsse auf problematische Emissionen schließen. Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind unter Berücksichtigung vertretbarer Maßnahmen nicht zu erwarten.

- dd.)** Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht abschließend abzusehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass durch die Nutzung als Einzelhandelsstandort keine Rückschlüsse auf problematische Abfälle zu schließen sind. Nähere Angaben sind auf Ebene der Bauantragsstellung zu treffen.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu betrachten. Das Risiko auf das kulturelle Erbe wird durch einen Hinweis auf die Meldepflicht bei Bodenfunden minimiert. Unfälle und Katastrophen sind, unter Annahme der Nutzung als Einzelhandelsstandort für gering zu erachten.
- ff.)** Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
- gg.)** Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Vorbelastung nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu beschreiben.
- hh.)** Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Eine Prüfung kann konkret erst auf Ebene des Bauantragsverfahrens erfolgen.

Generell gilt, dass aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereichs und der geplanten Nutzung etwaige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung, wie auch der Bau- und Betriebsphase, im Abgleich zum Status-Quo, nicht erheblich zu sein scheinen.

1.7 Artenschutzrechtliche Belange

In Hinblick auf mögliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben, siehe Anlage 3. Dieser untersuchte nicht nur die Gehölzbestände vor Ort, sondern auch die potentiell abgängigen baulichen Anlagen. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest:

Vögel:

Im Gehölzbestand wurden keine größeren Nester vorgefunden. Streng geschützte oder besonders geschützte Arten der Roten Liste Niedersachsens oberhalb der Vorwarnliste sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Für weitere potentiell zu erwartende besonders geschützte Vogelarten erwartet der Gutachter keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population.

Der Gutachter empfiehlt unabhängig davon den Erhalt der Gehölzstrukturen bzw. eine Kompensation im Verhältnis 1:1. Darüber hinaus ist die Bauzeitenregelung zu beachten.

Fledermäuse:

Der Gutachter hat keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte gefunden. Am Verbindungsgebäude der alten Post finden sich Holzverkleidungen, die durch einen Spalt zugänglich sind und potentielle Sommerquartiere darstellen. Auch eine Nutzung im Winterhalbjahr kann nicht ausgeschlossen werden.

Der Gutachter empfiehlt vorsorglich die Anbringung von 8 Fledermausflachkästen am verbleibenden Gebäudebestand oder im geeigneten Umfeld. Auch hier ist die Bauzeitenregelung zu beachten. Sollten beim Abriss Fledermäuse angetroffen werden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu unterrichten.

Weitere Tierarten sind im Plangebiet nicht relevant.

Neben der erwähnten Bauzeitenregelung, wonach alle Arbeiten an Gehölzen (gilt hier auch für Gebäudeabbriss) entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis 28/29.02. stattzufinden haben, weist der Gutachter auf weitere Maßnahmen zur schonenden Bauausführung hin sowie auf eine insektenschützende Beleuchtung.

Die sich aus dem Fachgutachten ergebenden Anforderungen werden in den Plan übernommen. Vorsorglich wird der Plan zudem zur Endfassung um 9.3 der textlichen Festsetzungen ergänzt, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass sich künftig Lebensstätten eggeschützter Arten entwickeln können, die zum Zeitpunkt der gutachterlichen Erhebung noch nicht da waren, vgl. § 44 (1) BNatSchG. Für das im Betrieb befindliche Marktgebäude kann eine erneute Begutachtung dabei wohl ausgeschlossen werden.

1.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Generell trägt die Nutzungsintensivierung am vorgeprägten Standort zu einer Minderung von Auswirkungen bei. Aufgrund der Lage ist der Standort verkehrlich gut erreichbar, auch ohne Pkw. Beeinträchtigungen eines neuen Standortes werden vermieden.

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts-/Landschaftsbild, werden die prägenden Großbäume soweit möglich zum Erhalt festgesetzt.

Entlang der Große Horststraße im Übergang zur Gemeinbedarfsfläche Rathaus wird eine Öff. Grünfläche festgesetzt, innerhalb derer z.T. Einzelbäume als zu erhaltend festgesetzt liegen. Im Bereich der Stellplatzfläche des Marktes bestehen weitere, die Fläche gliedernde und randlagig markierende Einzelgehölze meist geringeren Stammumfangs. Diese Gehölze sind auch unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht maßgeblich, haben aber natürlich einen Wert für das kleinräumige Ortsbild.

Hierfür liegt ein Einmaß durch vor, siehe folgende Abbildung.

Die Bäume, die im Bebauungsplan vor dem Hintergrund der Ansiedlungsplanungen als zu erhaltend festgesetzt werden können, sind grün markiert, die Bäume, die abgängig sind, sind rot markiert.

Bei den zu erhaltenden Bäumen handelt es sich um:

- 1 Birke, ST.U. 0,3, Krone 6 m am Finkenweg,
- 1 Ahorn, ST.U. 0,3, Krone 8 m am Finkenweg,
- 1 Ahorn, ST.U. 0,3, Krone 8 m an der Südkante,
- 1 Erle, ST.U. 0,25, Krone 6 m an der Südkante,
- 1 Eiche, ST.U. 0,55, Krone 13 m an der Südkante,
- 1 Kiefer, ST.U. 0,7, Krone 12 m im Bereich des Telekom-Areals.

The map shows a detailed view of the 'Lange Reihe' area in Berlin. Key features include:

- Buildings:** Rathaus (red outline), Post (grey), Funkhaus (grey), and various residential buildings (grey).
- Streets:** Immerweg, Lange Reihe, and others.
- Markers:** Numerous red and green circular markers are placed throughout the area, often with associated numbers (e.g., 68.91, 69.12, 69.13, 69.14, 69.15, 69.16, 69.17, 69.18, 69.19, 69.20, 69.21, 69.22, 69.23, 69.24, 69.25, 69.26, 69.27, 69.28, 69.29, 69.30, 69.31, 69.32, 69.33, 69.34, 69.35, 69.36, 69.37, 69.38, 69.39, 69.40, 69.41, 69.42, 69.43, 69.44, 69.45, 69.46, 69.47, 69.48, 69.49, 69.50, 69.51, 69.52, 69.53, 69.54, 69.55, 69.56, 69.57, 69.58, 69.59, 69.60, 69.61, 69.62, 69.63, 69.64, 69.65, 69.66, 69.67, 69.68, 69.69, 69.70, 69.71, 69.72, 69.73, 69.74, 69.75, 69.76, 69.77, 69.78, 69.79, 69.80, 69.81, 69.82, 69.83, 69.84, 69.85, 69.86, 69.87, 69.88, 69.89, 69.90, 69.91, 69.92, 69.93, 69.94, 69.95, 69.96, 69.97, 69.98, 69.99, 70.00, 70.01, 70.02, 70.03, 70.04, 70.05, 70.06, 70.07, 70.08, 70.09, 70.10, 70.11, 70.12, 70.13, 70.14, 70.15, 70.16, 70.17, 70.18, 70.19, 70.20, 70.21, 70.22, 70.23, 70.24, 70.25, 70.26, 70.27, 70.28, 70.29, 70.30, 70.31, 70.32, 70.33, 70.34, 70.35, 70.36, 70.37, 70.38, 70.39, 70.40, 70.41, 70.42, 70.43, 70.44, 70.45, 70.46, 70.47, 70.48, 70.49, 70.50, 70.51, 70.52, 70.53, 70.54, 70.55, 70.56, 70.57, 70.58, 70.59, 70.60, 70.61, 70.62, 70.63, 70.64, 70.65, 70.66, 70.67, 70.68, 70.69, 70.70, 70.71, 70.72, 70.73, 70.74, 70.75, 70.76, 70.77, 70.78, 70.79, 70.80, 70.81, 70.82, 70.83, 70.84, 70.85, 70.86, 70.87, 70.88, 70.89, 70.90, 70.91, 70.92, 70.93, 70.94, 70.95, 70.96, 70.97, 70.98, 70.99, 71.00, 71.01, 71.02, 71.03, 71.04, 71.05, 71.06, 71.07, 71.08, 71.09, 71.10, 71.11, 71.12, 71.13, 71.14, 71.15, 71.16, 71.17, 71.18, 71.19, 71.20, 71.21, 71.22, 71.23, 71.24, 71.25, 71.26, 71.27, 71.28, 71.29, 71.30, 71.31, 71.32, 71.33, 71.34, 71.35, 71.36, 71.37, 71.38, 71.39, 71.40, 71.41, 71.42, 71.43, 71.44, 71.45, 71.46, 71.47, 71.48, 71.49, 71.50, 71.51, 71.52, 71.53, 71.54, 71.55, 71.56, 71.57, 71.58, 71.59, 71.60, 71.61, 71.62, 71.63, 71.64, 71.65, 71.66, 71.67, 71.68, 71.69, 71.70, 71.71, 71.72, 71.73, 71.74, 71.75, 71.76, 71.77, 71.78, 71.79, 71.80, 71.81, 71.82, 71.83, 71.84, 71.85, 71.86, 71.87, 71.88, 71.89, 71.90, 71.91, 71.92, 71.93, 71.94, 71.95, 71.96, 71.97, 71.98, 71.99, 72.00, 72.01, 72.02, 72.03, 72.04, 72.05, 72.06, 72.07, 72.08, 72.09, 72.10, 72.11, 72.12, 72.13, 72.14, 72.15, 72.16, 72.17, 72.18, 72.19, 72.20, 72.21, 72.22, 72.23, 72.24, 72.25, 72.26, 72.27, 72.28, 72.29, 72.30, 72.31, 72.32, 72.33, 72.34, 72.35, 72.36, 72.37, 72.38, 72.39, 72.40, 72.41, 72.42, 72.43, 72.44, 72.45, 72.46, 72.47, 72.48, 72.49, 72.50, 72.51, 72.52, 72.53, 72.54, 72.55, 72.56, 72.57, 72.58, 72.59, 72.60, 72.61, 72.62, 72.63, 72.64, 72.65, 72.66, 72.67, 72.68, 72.69, 72.70, 72.71, 72.72, 72.73, 72.74, 72.75, 72.76, 72.77, 72.78, 72.79, 72.80, 72.81, 72.82, 72.83, 72.84, 72.85, 72.86, 72.87, 72.88, 72.89, 72.90, 72.91, 72.92, 72.93, 72.94, 72.95, 72.96, 72.97, 72.98, 72.99, 73.00, 73.01, 73.02, 73.03, 73.04, 73.05, 73.06, 73.07, 73.08, 73.09, 73.10, 73.11, 73.12, 73.13, 73.14, 73.15, 73.16, 73.17, 73.18, 73.19, 73.20, 73.21, 73.22, 73.23, 73.24, 73.25, 73.26, 73.27, 73.28, 73.29, 73.30, 73.31, 73.32, 73.33, 73.34, 73.35, 73.36, 73.37, 73.38, 73.39, 73.40, 73.41, 73.42, 73.43, 73.44, 73.45, 73.46, 73.47, 73.48, 73.49, 73.50, 73.51, 73.52, 73.53, 73.54, 73.55, 73.56, 73.57, 73.58, 73.59, 73.60, 73.61, 73.62, 73.63, 73.64, 73.65, 73.66, 73.67, 73.68, 73.69, 73.70, 73.71, 73.72, 73.73, 73.74, 73.75, 73.76, 73.77, 73.78, 73.79, 73.80, 73.81, 73.82, 73.83, 73.84, 73.85, 73.86, 73.87, 73.88, 73.89, 73.90, 73.91, 73.92, 73.93, 73.94, 73.95, 73.96, 73.97, 73.98, 73.99, 74.00, 74.01, 74.02, 74.03, 74.04, 74.05, 74.06, 74.07, 74.08, 74.09, 74.10, 74.11, 74.12, 74.13, 74.14, 74.15, 74.16, 74.17, 74.18, 74.19, 74.20, 74.21, 74.22, 74.23, 74.24, 74.25, 74.26, 74.27, 74.28, 74.29, 74.30, 74.31, 74.32, 74.33, 74.34, 74.35, 74.36, 74.37, 74.38, 74.39, 74.40, 74.41, 74.42, 74.43, 74.44, 74.45, 74.46, 74.47, 74.48, 74.49, 74.50, 74.51, 74.52, 74.53, 74.54, 74.55, 74.56, 74.57, 74.58, 74.59, 74.60, 74.61, 74.62, 74.63, 74.64

Entlang der Südkante setzt der Plan zudem unabhängig von den Einzelbäumen den Erhalt der Gehölzstruktur auf mind. 2 m Breite als abschirmendes Element gegenüber der Alten- wohnanlage fest. Tatsächlich wird die Eingrünung voraussichtlich etwas breiter ausfallen können.

1.9 Naturschutzrechtliche Kompensation

⁶ ÖBVI rmk, Celle, vom 24.10.2023

Ein erheblicher Eingriff im Geltungsbereich ist planbedingt aus Sicht der Gemeinde Faßberg auch tatsächlich nicht gegeben, Regelungsbedarf zur Kompensation über die in den beiden vorhergehenden Abschnitten genannten Maßnahmen hinaus bedarf es unter Bezug auf § 1a (3) Satz 6 BauGB nicht.

Für abgängige Einzelbäume setzt der Bebauungsplan per textlicher Festsetzung im Bereich des Sonstigen Sondergebietes einen Ersatz von 9 neu zu pflanzenden standortheimischen Laubbäumen (Verhältnis etwa 1:2) fest. Diese Zahl hält die Gemeinde vor dem Hintergrund der Anforderungen an das Ortsbild und den Lebensraum vor allem für die Avifauna einerseits und die Anforderungen an die Entwicklung eines zeitgemäßen Einzelhandelsstandortes mit entsprechend zu dimensionierenden Stellplatzflächen für angemessen.

1.10 Überwachung / Schwierigkeiten

Die angewandten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzung sind soweit bisher möglich im Umweltbericht überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

Eine Überwachung von Kompensationsmaßnahmen scheint aktuell nicht erforderlich, vorbehaltlich etwaiger ggf. auf den Artenschutz abzielender Anforderungen. Zur Überwachung der Umweltauswirkungen gehört auch der Immissionsaspekt, sprich Gemeinde Faßberg sollte gegenüber etwaigen nachbarschaftlichen Beschwerden oder Rückmeldungen offen sein.

1.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes:

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von ca. 1,5 ha und liegt im Siedlungsbereich der Gemeinde Faßberg. Das Plangebiet umfasst innerörtliche Nutzungen, die eine hohe Versiegelung und eine starke Prägung des Areals mit sich bringen. Vegetationsbestände sind lediglich punktuell vorhanden.

Ziele der Planung:

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Ergänzung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes in der Gemeinde Faßberg geschaffen werden. Zudem sollen umliegende Verkehrsflächen neu gestaltet werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Die Lärmauswirkungen wurden gutachterlich überprüft. Unter Berücksichtigung einer städtebaulich vertretbaren Lärmschutzwand zum nächstgelegenen Nachbargebäude treten keine erheblichen Auswirkungen auf.

Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) sind nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten gem. (WHG).

Das Plangebiet selbst wird derzeit von einer bestehenden baulichen und verkehrlichen Fläche geprägt. Auf der Fläche besteht bereits derzeit Baurecht (BP Faßberg Nr. 6 „Ortskern“ i.d.F. der 5. Änderung). Vegetationsbestände befinden sich randlagig an den jeweiligen Grundstücksgrenzen.

Kompensation des Eingriffs:

Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (möglichst Erhalt der Gehölze, Kontrolle abgängiger Gebäude) im Plangebiet werden voraussichtlich keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt. Vorsorglich sollten Fledermausflachkästen aufgehängt werden.

Aufgrund der Ausstattung und der planungsrechtlichen Situation werden darüber hinaus durch die Umsetzung der Planung keine Kompensationsanforderungen ausgelöst.

Planungsalternativen:

Angesichts der bereits vorhandenen betrieblichen Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Erweiterung des Bestandes am bestehenden Standort können Außenbereichsflächen geschont werden. Etwaige Varianten bezüglich der betriebsinternen Organisation wurden geprüft und haben sich als untauglich erwiesen.

2 Quellenangaben

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 2017 / 2022
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2023
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2023
- Fachgutachten Raumverträglichkeit Dr. Lademann und Partner, 2024

Teil C:

Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung

Im Zuge der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange sowie der Nachbarkommunen wurden folgende Hinweise gegeben:

Der Landkreis Celle forderte eine Überarbeitung der Festsetzungen und eine differenziertere Auseinandersetzung mit den raumordnerischen Geboten und Verboten. Dem wurde nachgekommen – die textliche Festsetzung § 1 wurde gekürzt und Abschnitt 3.2 der Begründung überarbeitet. Dies bedürfte keiner neuerlichen Beteiligung, da keine planinhaltlichen Änderungen damit verbunden sind.

Zudem monierte der Landkreis Schwächen im Verträglichkeitsgutachten selbst. Dabei äußerte der Landkreis die gleichen Hinweise, wie bereits zum Vorentwurfsverfahren bzw. zum Ursprungsgutachten aus 2022. Das Gutachterbüro hatte dazu bereits umfassend Stellung genommen. Die Stellungnahme lautete wie folgt (*kursiv markiert*):

Das Gutachten enthält bereits die Differenzierung nach Warengruppen auf Seite 40/41. Nachfolgend noch einmal die Ausführungen:

„Rund 85 % seines Umsatzes wird das Vorhaben mit Einwohnern der Gemeinde Faßberg generieren. Die restlichen 15 % des Umsatzes sind räumlich nicht eindeutig zuordenbare Streuumsätze. Diese werden durch Pendler, Durchreisende, Gäste/Touristen und Einwohner aus den angrenzenden Ortschaften außerhalb des Einzugsgebiets sowie Bundeswehrangehörigen etc. gewonnen. Die Umsatzherkunft mit Einwohnern aus Faßberg liegt damit bei rd. 85 %. Folglich wird der 70-30 % Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot entsprochen. Das Vorhaben wird durch das örtliche Nachfragepotenzial getragen. Dies gilt sowohl für das periodische Hauptsortiment als auch für das aperiodische Randsortiment. Auch unter Berücksichtigung des unmittelbaren Standortumfelds kann eine Überschreitung des 30 %-Schwellenwerts ausgeschlossen werden.“

Umsatzherkunftsanteile des EDEKA-Markts nach Erweiterung			
Periodischer Bedarf			
	Einwohner Faßberg (Kongruenzraum)	Streuumsätze	gesamt
Umsatz Vorhaben in Mio. €	6,69	1,18	7,87
Umsatzanteil	85%	15%	100%
Aperiodischer Bedarf			
	Einwohner Faßberg (Kongruenzraum)	Streuumsätze	
Umsatz Vorhaben in Mio. €	0,49	0,09	0,58
Umsatzanteil	85%	15%	100%
gesamt			
	Einwohner Faßberg (Kongruenzraum)	Streuumsätze	
Umsatz Vorhaben in Mio. €	7,18	1,27	8,45
Umsatzanteil	85%	15%	100%

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Faßberg übertragen. Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Insgesamt ist dabei von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation innerhalb der

Gemeinde Faßberg auszugehen. In den Umlandgemeinden sind dagegen umfassende Versorgungsstrukturen vorhanden. Mit dem Einzugsgebiet eines Vorhabens wird der Bereich abgegrenzt, aus dem ein Vorhaben den deutlich größten Teil seiner Umsätze erwirtschaftet. Jedoch bricht die Orientierung der Verbraucher auf ein Einzelhandelsvorhaben nicht schlagartig an der (normativ gesetzten) Einzugsgebietsgrenze ab. Vielmehr gibt es auch einen räumlichen Bereich, in dem ein Vorhaben darüber hinaus Kunden hin und wieder anspricht (z.B. Einwohner aus dem Ortsteil Unterlüß der Gemeinde Südheide). Dabei ist jedoch nur von einer sehr geringen Marktdurchdringung in diesen Bereichen auszugehen. Je weiter weg jemand vom Planstandort wohnt, umso relevanter werden dabei auch Alternativstandorte. Diese Umsätze werden zusammen mit den Umsätzen durch beispielsweise Durchreisende, Besucher, Touristen, Beschäftigte der Bundeswehr etc. zu den Streuumsätzen zusammengefasst.

Entsprechende Hinweise wurden bereits in der Verträglichkeitsanalyse ergänzt.

Da davon auszugehen ist, dass das Vorhaben einen größeren Teil seiner Umsätze aus der Rückholung aktueller Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet generieren wird, haben wir in unserer Untersuchung zudem ermittelt, welche Wirkungen durch diese Nachfragerückholung sowie durch die Umlenkung von Streuumsätzen auf Einzelhandelsstandorte direkt außerhalb Faßbergs induziert werden. Auch hier ist nicht von mehr als unwesentlichen Auswirkungen auszugehen.

Richtig, sowohl das Vorhaben als auch die übrigen Bestandsbetriebe in Faßberg halten das Drogeriesegment als Randsortiment vor, um auch in diesem nahversorgungsrelevanten Segment eine Grundversorgung zu gewährleisten. Gerade vor diesem Hintergrund ist es bei der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung nicht sachgerecht, den periodischen Bedarf weiter zu untergliedern, da dann nicht mehr bewertet werden kann, ob die Betriebe als ganzes in ihrem Bestand gefährdet sind. Auch die Arbeitshilfe des ML (Sept. 2017) zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP spricht von „Sortimentsgruppen“:

Sind Umsatzumverteilungsquoten für jede Sortimentsgruppe einzeln zu ermitteln? Ja, die zu erwartende Umsatzumverteilung ist auch sortimentsspezifisch zu bewerten, weil auch das Angebot einzelner Sortimente für ein funktionierendes Zentrum erheblich sein kann. Die Beurteilung einer von einem geplanten Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigung kann deshalb nicht nur auf die Ermittlung der Gesamtumsatzumverteilungen beschränkt werden. Wenn einzelne Sortimentsbereiche das Versorgungsangebots eines Zentrums mitkonstituieren, kann auch eine wesentliche Beeinträchtigung eines Zentrums vorliegen, wenn hinsichtlich eines dieser Sortimentsbereiche eine wesentliche Umsatzumverteilung eintritt. (OVG Niedersachsen vom 15.3.2012, 1 KN 152/10 RdNr. 189).

Damit ist vielmehr gemeint, dass die Wirkungen nicht nur auf den Einzelhandel insgesamt bezogen werden dürfen, da dann die Wirkungen deutlich nivelliert würden und ggf. auch „Äpfel mit Birnen“ verglichen werden.

Die Zahlen werden zu Kenntnis genommen; aufgrund zwischenzeitlicher Veränderungen sowohl bei den Pro-Kopf-Ausgaben als auch den Umsätzen (v.a. auch inflationsgetrieben) sind die Werte aus 2016 gleichwohl nicht mehr vergleichbar.

Wenngleich nicht üblich in Verträglichkeitsanalysen enthält die ergänzende Stellungnahme aus Juni 2024 eine Aufstellung der Marktanteile (Abschöpfungsquoten) nach Vorhabenrealisierung zur Plausibilisierung der Vorhabenprognose:

Umsatz im periodischen Bedarf (ohne Randsortimente) unter Berücksichtigung der vorhabeninduzierten Wirkungen

	Nachfragepotenzial Faßberg periodischer Bedarf 2025 in Mio. €	Umsatz mit Einwohnern aus Faßberg in Mio. €	Marktanteil in %
Lidl		3,7	18 %
Netto		3,6	17 %
sonstige Betriebe		3,2	15 %
Edeka (nach Erweiterung)		6,7	32 %
Faßberg gesamt	21,2	17,3	81 %

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Aus Sicht der Gemeinde Faßberg kann damit den Hinweisen des Landkreises begegnet werden. Eine neuerliche Überarbeitung des Gutachtens wurde daher nicht vorgenommen.

Der Landkreis trug umfangreiche Hinweise zum Denkmalschutz vor. Hierzu ist anzumerken: Die Stellungnahme zum Denkmalschutz entspricht zu großen Teilen derjenigen, die zum Vorentwurfsverfahren abgegeben wurde. Insofern wurden die umfangreichen, zum Entwurf vorgenommenen Anpassungen durch die Untere Denkmalschutzbehörde nicht gewürdigt. Aus der daraufhin erfolgten Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ergab sich der Wunsch, die zulässige Bauhöhe im SO zu reduzieren – insb. in Bezug auf die Anlieferzone, sprich den Richtung denkmalgeschütztes Ensemble orientierten Bereich. Nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger konnte daraufhin die Bauhöhe von 9 m auf 8 m reduziert werden. Eine weitere Reduzierung im Bereich der Anlieferzone war aus baulich-konstruktiven Gründen nicht möglich. Hinsichtlich der weiteren Regelungen signalisierte die Untere Denkmalschutzbehörde Zustimmung, so dass die Gemeinde Faßberg davon ausgeht, dass mit den zur vorliegenden Fassung vorgenommenen Anpassungen die Belange des Denkmalschutzes umfassend berücksichtigt sind. Hinsichtlich der Fläche für Gemeinbedarf hat die Untere Denkmalschutzbehörde in telefonischer Abstimmung mit dem Planverfasser ebenfalls Bedenken wegen der zulässigen Höhe geäußert. Zudem wurde darum gebeten, die Baugrenze auf den Gebäudebestand zu reduzieren. Die Gemeinde Faßberg hat sich daraufhin entschieden, für den angesprochenen Bereich weder eine zulässige Höhe noch Baugrenzen festzusetzen – sondern ausschließlich die Regelungen der ÖBV beizubehalten. Letztere waren im Ursprungsplan Nr. 6 noch nicht enthalten. Ansonsten entsprechen die Festsetzungen dann für den Gemeinbedarfsbereich gleichsam dem Ursprungsplan, der ebenfalls weder Höhe noch bauliche Ausdehnung regelte. M.a.W.: Die Entscheidung über den Umfang baulicher Maßnahmen liegt dann wieder als Einzelfallbeurteilung bei der Bauaufsicht, so dass die Untere Denkmalschutzbehörde das gebotene Mitsprachenrecht hat, so dass die Gemeinde Faßberg davon ausgeht, dass mit den zur aktuellen Fassung vorgenommenen Anpassungen die Belange des Denkmalschutzes umfassend berücksichtigt sind. Hieraus ergibt sich kein Erfordernis einer erneuten Beteiligung, da gegenüber dem Entwurf keine planinhaltlichen Änderungen gegeben sind bzw. in Bezug auf die Telekom-Fläche der planungsrechtliche „Ausgangszustand“ wiederhergestellt wurde.

Hinsichtlich der vom Landkreis vorgetragenen Hinweise zum Artenschutz und zur Oberflächenentwässerung wird auf die vorliegenden Unterlagen verwiesen. Diesbezüglich erkennt die Gemeinde Faßberg keinen Ergänzungsbedarf.

Diverse Versorgungsträger trugen vor, dass Leitungen im Plangebiet liegen – was für die hier vorliegende Planungsebene als nachrangig erachtet wird, ebenso wie die Hinweise des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle zur Abfallentsorgung. Die Hinweise des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle wurden in die Begründung aufgenommen. Diese betrafen vornehmlich die Bauausführung.

Das LBEG Hannover trug Hinweise zum Boden vor, die mit Blick auf das vorliegende Baugrundgutachten zur Kenntnis genommen wurden. Auswirkungen ergaben sich daraus nicht.

Insofern entspricht die vorliegende Fassung bis auf die Anpassungen der Bauhöhe im Sonstigen Sondergebiet und die Reduzierung der Festsetzungsinhalte in der Gemeinbedarfsfläche zunächst der Entwurfsfassung. Mit den vorgenommenen Anpassungen wurde den Anregungen des Landkreises nachgekommen. Eine Betroffenheit Dritter ergibt sich draus nicht.

Unbenommen dieser aus den Stellungnahmen resultierenden Anpassungen wurden zwei inhaltliche Punkte überarbeitet:

- 1) Betreffs des SB-Pavillons, der gemäß Entwurfsfassung „lediglich“ gemäß § 11 der textlichen Festsetzungen als bauliche Hauptanlage im Bereich des Marktplatzes zulässig war, konnte nunmehr in Abstimmung mit dem maßgeblichen Geldinstitut eine Verortung des Pavillons vorgenommen werden. Dazu wurden die Baugrenzen des GEE erweitert und um ein entsprechendes Symbol für den Pavillon ergänzt. Diese Anpassung betrachtet die Gemeinde Faßberg gleichsam als klarstellend – sie betrifft lediglich die erst nunmehr feststehende Verortung des Pavillons, nicht jedoch Art oder Maß der Nutzung, die auch im Entwurf bereits in § 11 der textlichen Festsetzungen geregelt waren. Insofern wäre diese zeichnerische Klarstellung allein kein Anlass für eine erneute Veröffentlichung im Sinne § 4a Abs. 3 BauGB gewesen.
- 2) Jedoch stellte sich im Zuge der Konkretisierung der Hochbauplanungen heraus, dass die zum Entwurf vorgenommene Reduzierung der zulässigen Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet von 3.000 m² auf 2.800 m² nicht anforderungsgerecht war. Zwar wird der eigentliche Hochbau tatsächlich nicht größer als 2.800 m² Grundfläche, jedoch wird diese Obergrenze über weitere zugeordnete Versiegelungsflächen (so z.B. Gehwegbereiche, Fläche der Lärmschutzwand) überschritten. Daher wird nunmehr wieder die bereits im Vorentwurf enthaltene Größenangabe von 3.000 m² Grundfläche festgesetzt. Die Regelungen zu Stellplatzfläche gemäß § 5 der textlichen Festsetzungen bleiben davon unberührt. Der Klarheit halber wird insb. die Zulässigkeit von Einkaufswagenboxen im Stellplatzbereich noch ergänzt.

Aus Gründen der Rechtsklarheit wird für beide genannten Punkte eine erneute Beteiligung durchgeführt.

Abwägung erneuter Entwurf

Im Zuge der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Von Seiten des Landkreises Celle wurden von Seiten der Raumordnung Hinweise zum gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm und zur Begründung abgegeben. Die Hinweise zum RROP werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird redaktionell klargestellt. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

Von Seiten der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH wurden Hinweise zu vorhandenen Leitungen abgegeben. Die Hinweise von Vodafone werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde bereits um Hinweise auf die Leitungen ergänzt. Weitergehende Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Von Seiten des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle (ZAC) wurden Hinweise zu Ersatzbaustoffen und zum Abfuhrbetrieb abgegeben. Die Hinweise des Zweckverbandes wurden bereits in die Begründung aufgenommen. Für die Bauleitplanung ergeben sich keine weiteren Auswirkungen.

Von Seiten des Abwasserverbandes Matheide wurden Hinweise zu Abwasserbeiträgen abgegeben.

Für die Bauleitplanung ergeben sich keine weiteren Auswirkungen.

Von Seiten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden nochmals Hinweise zu Schutzmaßnahmen von Emissionen der Landesstraße abgegeben. Die Hinweise von Seiten der Landesstraßenbehörde wurden zur Kenntnis genommen. Die Emissionen des Landesstraßenverkehrs wurden planerisch soweit geboten berücksichtigt, vgl. Lärmgutachten. Planbedingte Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich aus der Stellungnahme nicht.

Beschlussfassung

Die vorliegende Begründung des Bebauungsplans Nr. 6 „Ortskern“, 6. Änderung, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, der Gemeinde Faßberg inklusive Umweltbericht und Anlage(n) wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Gemeinde Faßberg beschlossen.

Faßberg, den 19.11.2025

L. S.

gez. Speder
Die Bürgermeisterin

Zusammenstellung
H&P, Laatzen – August 2025



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Der Finkenweg in Faßberg als Standort für einen EDEKA-Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben



Endbericht

Im Auftrag der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH
Hamburg, 17.03.2023/ 26.06.2024



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Der Finkenweg in Faßberg als Standort für einen EDEKA- Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 23DLP3373

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Lukas Engling

Im Auftrag der

EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH

Mielestraße 17

31275 Lehrte

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	3
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	6
3	Rahmendaten des Makrostandorts	8
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	8
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	9
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	11
4.1	Methodische Vorbemerkungen	11
4.2	Wettbewerb im Raum	11
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	13
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	14
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	16
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	16
5.1.1	Verkaufsflächenstruktur	16
5.1.2	Umsatzstruktur	19
5.2	Weiteres Planvorhaben: Erweiterung des Lidl-Markts	20
5.3	Städtebauliche Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen prägenden Lagen innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets	20
5.3.1	Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Faßberg	20

5.3.2	Ergänzungsstandort Müdener Weg	22
5.3.3	Nahversorgungslage Müden	23
5.3.4	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Munster (außerhalb des Einzugsgebiets)	25
5.3.5	Sonderstandort Kohlenbissener Grund/Wagnerstraße Munster (außerhalb des Einzugsgebiets)	27
5.3.6	Sonstige Lagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets	28
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	30
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	30
6.2	Wirkungsprognose	34
6.2.1	Vorbemerkungen	34
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	35
7	Bewertung des Vorhabens	38
7.1	Zu den Bewertungskriterien	38
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	40
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	41
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	44
7.5	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept	45
8	Fazit	48

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Blick in Richtung Südwesten entlang des Finkenwegs	4
Abbildung 3: Blick in Richtung Nordosten entlang des Finkenwegs	5
Abbildung 4: Blick in Richtung Süden entlang der Straße Lange Reihe	5
Abbildung 5: Blick in Richtung Nordosten entlang der Große Horststraße	6
Abbildung 6: Lage im Raum	8
Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	12
Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens	13
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	17
Abbildung 10: Lidl-Markt am Ergänzungsstandort Müdener Weg	18
Abbildung 11: Netto-Markt im ZVB Ortsmitte	18
Abbildung 12: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Faßberg	21
Abbildung 13: Verbundstandort am Netto-Markt an der Straße Große Horststraße	21
Abbildung 14: Ergänzungsstandort Müdener Weg	23
Abbildung 15: Blick in den Müdener Weg in Richtung Nordosten	23
Abbildung 16: Nahkauf-Markt in der NVL Müden	24
Abbildung 17: Blick entlang der Wilhelm-Bockelmann-Straße im ZVB Innenstadt Munster	25
Abbildung 18: EDEKA-Markt im ZVB Innenstadt Munster	26
Abbildung 19: Aldi-Markt in der Straße Winkelmannshof im ZVB Innenstadt Munster	26
Abbildung 20: Famila-Markt am Sonderstandort Kohlenbissener Grund in Munster	27
Abbildung 21: Lidl-Markt am Sonderstandort Kohlenbissener Grund Munster	28
Abbildung 22: Netto-Markt in der Breloher Straße in Munster (Streulage)	29
Abbildung 23: EDEKA-Markt in der Celler Straße in Hermannsburg/Südheide (Streulage)	29

Abbildung 24: Ansiedlungsmatrix Einzelhandelskonzept Faßberg (Dr. Lademann & Partner)

46

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	6
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	9
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	13
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	14
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	16
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	19
Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten EDEKA-Markts innerhalb des Einzugsgebiets	31
Tabelle 8: Umsatzstruktur des erweiterten EDEKA-Markts	31
Tabelle 9: Marktanteile des EDEKA-Markts (Status quo)	32
Tabelle 10: Umsatzstruktur des EDEKA-Markts (Status quo)	32
Tabelle 11: Umsatzzuwachs des EDEKA-Markts durch Vorhabenrealisierung	33
Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des EDEKA-Markts durch Vorhabenrealisierung	33
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	36
Tabelle 14: Umsatzherkunftsanteile des EDEKA-Markts nach Erweiterung	41

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Gemeinde Faßberg ist am Standort Finkenweg die Erweiterung des EDEKA-Markts von 800 qm auf rd. 1.650 qm Verkaufsfläche geplant. Der Einzelhandelsstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über eine Bauleitplanung zu realisieren. Die Aufgabenstellung der Untersuchung besteht somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Darüber hinaus sind die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen und im Landkreis Celle (LROP, RROP) zu berücksichtigen. Prüfungsmaßstab ist damit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB. Zudem ist das Vorhaben hinsichtlich seiner Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept zu prüfen.

1.2 Vorgehensweise

Dr. Lademann & Partner haben bei der Bearbeitung der Verträglichkeitsanalyse folgendes Untersuchungskonzept zu Grunde gelegt:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Herleitung des Einzugsgebiets des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- Versorgungsstrukturelle Analyse des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkaufsflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);

- **Städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen; In dem Zusammenhang haben wir auch Versorgungsalternativen direkt außerhalb des Einzugsgebiets bewertet, da diese durch die Rückholung von aktuellen Abflüssen aus dem Einzugsgebiet ebenfalls betroffen sein können;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben im Hauptsortiment zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen; Darüber hinaus wurden auch die Auswirkungen auf Standorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets ermittelt.
- **Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des kommunalen **Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts**;
- **Zusammenfassende Bewertung und Ableitung einer möglichen maximalen Verkaufsfläche.**

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Erhebungen und Bewertungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten **Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Einschätzungen zum **Mikrostandort** zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- Einschätzungen zu den wesentlichen **Wettbewerbsstandorten und zentralen Versorgungsbereichen** zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2025 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im Finkenweg 6, im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Faßberg.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die Erschließung des EDEKA-Markts ist über den Finkenweg eingerichtet. Dieser knüpft in Richtung Nordosten an die Straße Lange Reihe an, welche wiederum eine Verbindung zur Straße ‚Große Horststraße‘ herstellt. Die Große Horststraße durchquert das Gemeindegebiet von Faßberg in Nordost-Südwest-Richtung und stellt die

Hauptverkehrsachse Faßbergs dar. In Richtung Südwesten führt sich die Große Horststraße als Müdener Weg fort, welcher im südlichen Verlauf an die L 280 anbindet und die umliegenden Gemeinden erschließt. Die **verkehrliche Anbindung** für den motorisierten Individualverkehr ist durch die Lage des EDEKA-Markts im Kernort von Faßberg insofern als gut zu bewerten.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über den in fußläufiger Entfernung (rd. 200 m) zum EDEKA-Markt befindlichen Bushaltepunkt ‚Faßberg Ortsmitte‘. Die Haltestelle wird von den überörtlichen Buslinien BB202, 220 und 261 bedient. Der Standort ist somit auch mit dem ÖPNV sowie aus den angrenzenden Wohngebieten zu Fuß und mit dem Rad gut zu erreichen.

Das **Standortumfeld** ist geprägt von heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen. Während sich unmittelbar nördlich das Rathaus der Gemeinde Faßberg befindet, sind an der Straße lange Reihe im Nordosten kleinflächige Gastronomiebetriebe, ein Friseur, eine Spielothek, eine Apotheke sowie eine Bankfiliale angesiedelt. Südlich grenzt Wohnbebauung (Einzel- und Mehrfamilienhäuser) an und östlich befindet sich ein Seniorenpflegeheim. In Richtung Westen grenzen neben Wohnbebauung auch Dienstleistungsbetriebe an. Südwestlich befindet sich darüber hinaus ein Netto-Lebensmitteldiscounter.

Der in der Rede stehende EDEKA-Verbrauchermarkt ist dem kommunalen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Gemeinde Faßberg aus dem Jahr 2020 folgend, **Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte**.



Abbildung 2: Blick in Richtung Südwesten entlang des Finkenwegs



Abbildung 3: Blick in Richtung Nordosten entlang des Finkenwegs



Abbildung 4: Blick in Richtung Süden entlang der Straße Lange Reihe



Abbildung 5: Blick in Richtung Nordosten entlang der Große Horststraße

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die **Erweiterung eines bereits etablierten Nahversorgers**. Die geplante Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.650 qm. Der am Standort bestehende EDEKA-Markt verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von rd. 800 qm, sodass die Erweiterung einen Flächenzuwachs von rd. 850 qm umfasst.

Der Sortimentsschwerpunkt des EDEKA-Markts liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente¹ wird erfahrungsgemäß bei einem Markt in der geplanten Größenordnung bei max. 10 % liegen.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch die Erweiterung

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	760	725	1.485
aperiodischer Bedarf	40	125	165
Gesamt	800	850	1.650

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

¹ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

Das Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde und soll über eine Bauleitplanung realisiert werden. Damit ist das Vorhaben nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Marktes ergibt.² Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

Geplant ist die Erweiterung des EDEKA-Verbrauchermarkts in Faßberg auf rd. 1.650 qm Verkaufsfläche. Der Verkaufsflächenzuwachs beträgt rd. 850 qm. Der EDEKA-Markt ist im Bewusstsein der Bevölkerung etabliert und im modal split gut erreichbar. Der Vorhabenstandort ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs. Das Vorhaben soll über Bauleitplanung realisiert werden. Prüfungsmaßstab ist damit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Kriterien.

² Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die niedersächsische **Gemeinde Faßberg** befindet sich im Landkreis Celle und umfasst neben dem Kernort Faßberg die drei weiteren Ortsteile Müden, Poitzen und Scharmbeck.

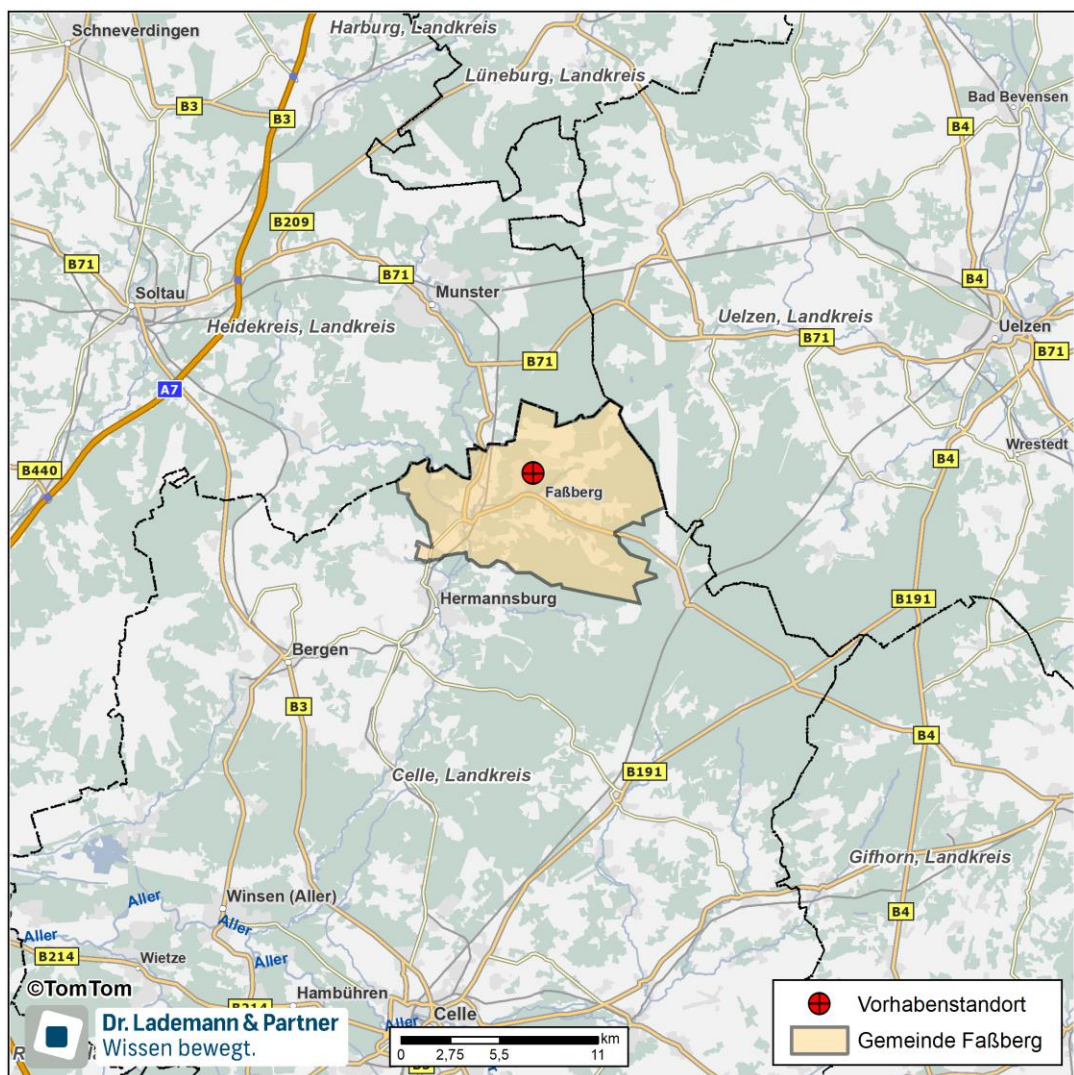


Abbildung 6: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** der Gemeinde Faßberg erfolgt im Wesentlichen über die Landesstraßen L 280 und L 240, welche das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung respektive Nord-Süd-Richtung durchqueren. Durch diese besteht der Anschluss an die umliegenden Gemeinden im Landkreis und im weiteren Umland (u.a. Hermannsburg

[Gemeinde Südheide], Munster). Kleinräumig sind zudem die Kreisstraßen 79 und 16 von übergeordneter Relevanz.

Einen Bahnhof mit aktivem Schienenverkehr gibt es in Faßberg nicht. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in den Städten Unterlüß und Munster. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt somit durch mehrere überörtlich verkehrenden Buslinien (220, 261), welche die umliegenden Gemeinden erreichen.

Von Seiten der Regionalplanung ist Faßberg als Grundzentrum ausgewiesen und übernimmt damit den Versorgungsauftrag des täglichen Bedarfs für das eigene Gemeindegebiet. Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind die Grundzentren Wietzendorf (rd. 16 km westlich), Bergen (rd. 19 km südwestlich), Hermannsburg – Gemeinde Südheide (rd. 12 km südwestlich) und Unterlüß – Gemeinde Südheide (rd. 12 km südöstlich) sowie die Mittelzentren Munster (rd. 14 km nordwestlich) und Soltau (rd. 29 km nordwestlich).

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in Faßberg verlief seit 2017 mit einem jährlichen Wachstum von + 0,4 % positiv. Damit übersteigt die Bevölkerungsentwicklung den demographischen Trend des Landkreises und des Landes (jeweils + 0,2 % p.a.) sowie der umliegenden Kommunen. Während Munster, Wietzendorf und Bergen jeweils eine leicht positive Entwicklung verzeichneten (+ 0,1 % p.a.), hielt sich die Bevölkerungszahl in Soltau stabil.

Insgesamt lebten in Faßberg Anfang 2022

rd. 6.300 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Faßberg im Vergleich

Stadt, Gemeinde, Landkreis, Land	2017	2022	abs.	+/- 17/22 in %	Veränderung p.a. in %
Faßberg	6.167	6.292	125	2,0	0,4
Munster	14.958	15.059	101	0,7	0,1
Wietzendorf	4.128	4.156	28	0,7	0,1
Bergen	13.313	13.371	58	0,4	0,1
Soltau	21.324	21.309	-15	-0,1	0,0
Landkreis Celle	178.370	179.915	1.545	0,9	0,2
Niedersachsen	7.945.685	8.027.031	81.346	1,0	0,2

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Faßberg kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research³, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren stabil halten werden. Im Jahr 2025 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Faßberg daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 6.300 Einwohnern.

Faßberg verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁴ von 97,7. Die Kaufkraftkennziffer liegt demnach annähernd auf dem Niveau des Landkreises Celle (98,1) sowie unter dem Landesdurchschnitt (99,2). Gleichwohl liegen sie alle unter dem Bundesdurchschnitt von 100,0.

Der Einzelhandel kann auch von gewissen **touristischen Potenzialen** durch die Lage in der Südheide profitieren. Hierbei konzentriert sich das Aufkommen v.a. auf den touristisch geprägten Ortsteil Müden.

Die Gemeinde Faßberg gehört zudem zu einem **wichtigen Bundeswehrstandort mit diversen Dienststellen und Ausbildungseinrichtungen**. Insgesamt zählt der Standort rd. 1.950 dauerhaften Dienstposten (hiervon rd. 1.580 Pendler, die außerhalb von Faßberg leben) und rd. 1.150 Langzeit-Lehrgangsteilnehmern im Jahr, die auf Zeit u.a. in der Kaserne stationiert sind.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren aufgrund der prospektiv stagnierenden Einwohnerentwicklung nur geringfügige Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Faßberg, die für Erweiterungen des Bestands genutzt werden sollten. Faßberg ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für das eigene Gemeindegebiet.

³ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2022. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

⁴ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabensspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Faßberg übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen Verbrauchermärkten sowie typähnlichen Lebensmitteldiscountern und Supermärkten. Darüber hinaus sind räumlich-funktionale Barrieren zu beachten. Außerdem bestimmt ganz wesentlich das EDEKA-Filialnetz die Ausstrahlungsmöglichkeiten des Prüfobjekts mit.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die regionalen Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen. Wie dieser zu entnehmen ist, befinden sich [im Gemeindegebiet von Faßberg](#) neben dem zu erweiternden EDEKA-Verbrauchermarkt zwei weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte mit mehr als 400 qm Verkaufsfläche: ein Lidl-Lebensmitteldiscounter sowie ein Netto-Lebensmitteldiscounter. Während sich der Netto-Markt ebenfalls innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befindet, ist der Lidl-Markt am „Ergänzungsstandort Müdener Weg“ verortet.

Das Angebot des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels konzentriert sich darüber hinaus auf die Städte und Gemeinden Hermannsburg (Gemeinde Südheide), Unterlüß (Gemeinde Südheide), Munster und Wietzenndorf.

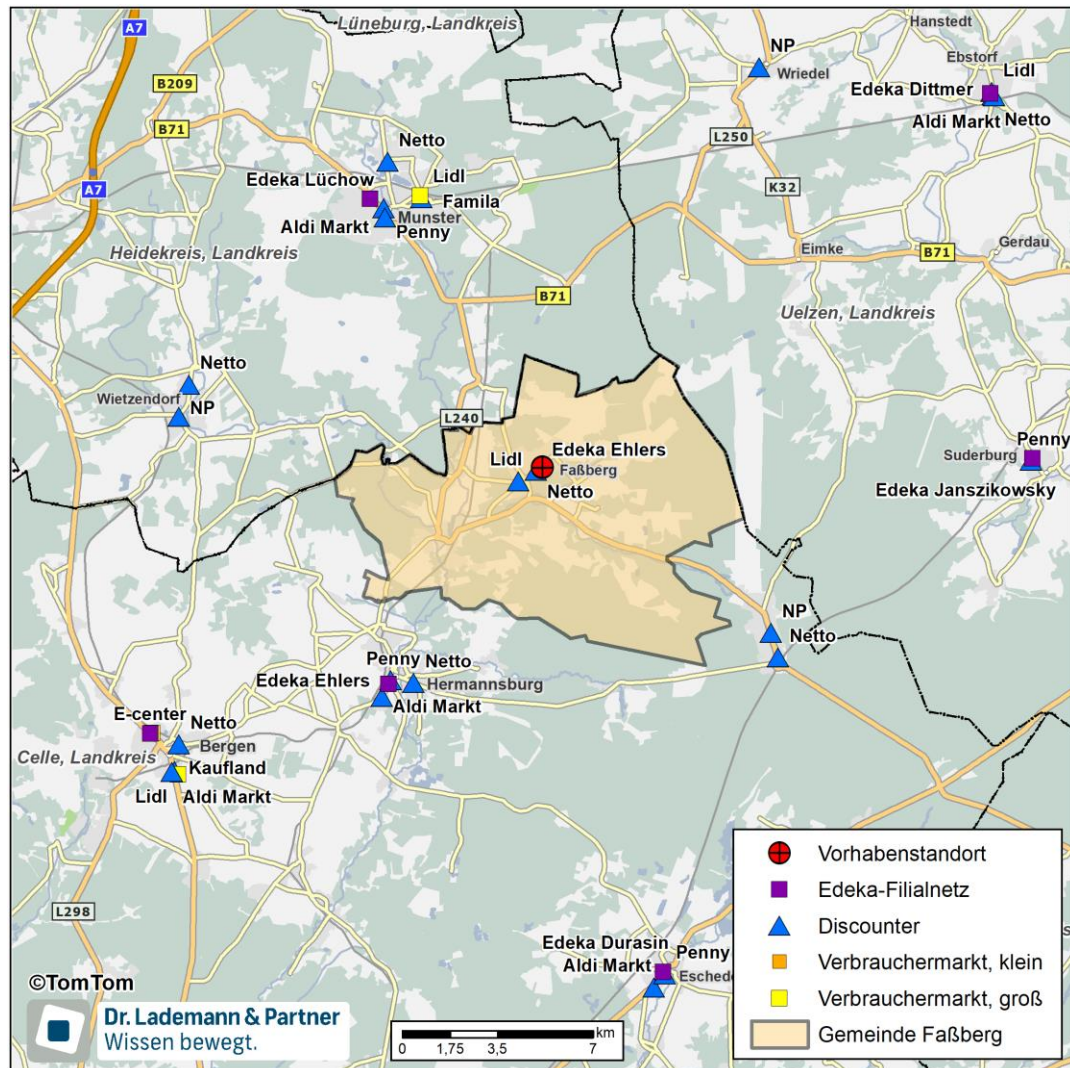


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation innerhalb der Gemeinde Faßberg auszugehen. In den Umlandgemeinden sind dagegen umfassende Versorgungsstrukturen vorhanden. Diese wirken sich tendenziell limitierend auf die Steigerungsmöglichkeiten der Abschöpfungsleistung aus.

Die nächste gelegenen EDEKA-Märkte befinden sich rd. 12 bzw. 14 km entfernt in Hermannsburg bzw. im Mittelzentrum Munster. Aus diesen Bereichen ist demnach kein Nachfragezufluss nach Faßberg anzunehmen. Durch Lücken im Standortnetz von EDEKA können aus unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets gelegenen Bereichen gleichwohl gewisse Streuumsätze erwartet werden.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über das Gemeindegebiet von Faßberg.

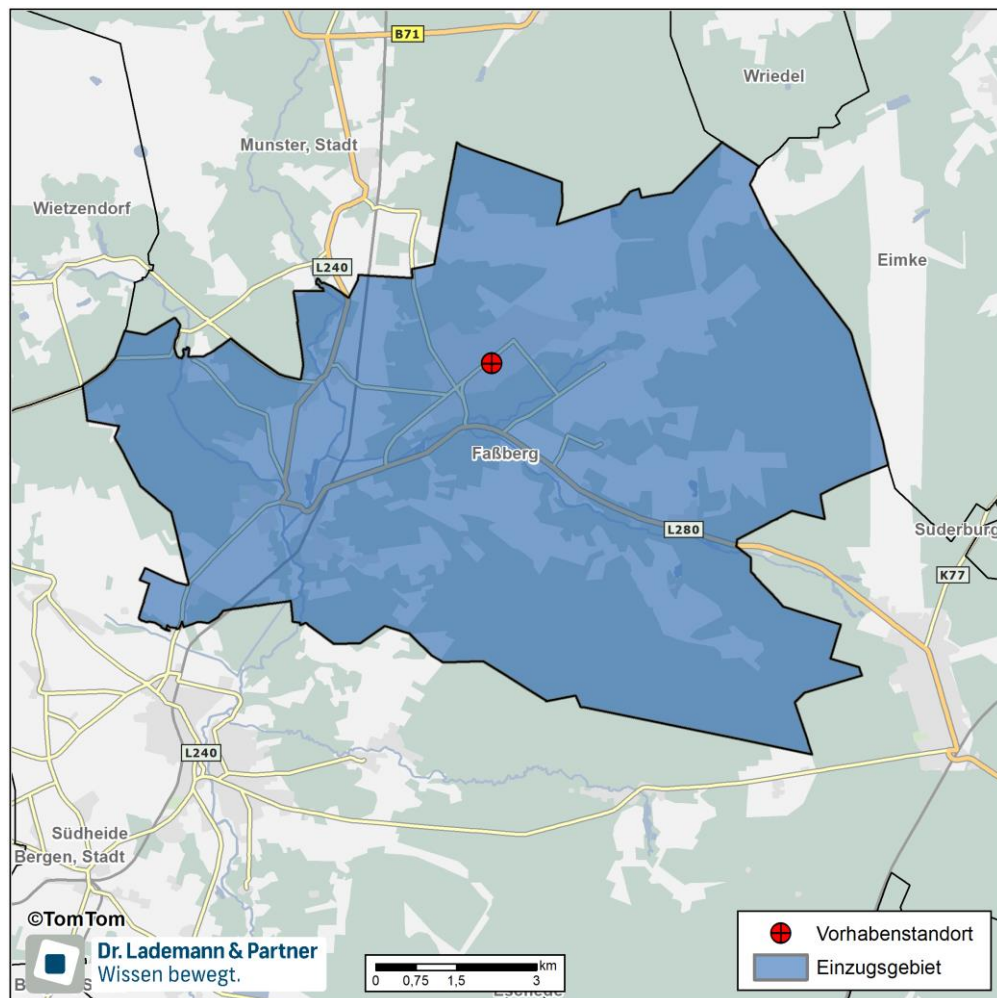


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 6.300 Personen. Aufgrund der prognostizierten stabilen Bevölkerungsentwicklung kann von einem konstanten Einwohnerpotenzial in 2025 ausgegangen werden von insgesamt

rd. 6.300 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Faßberg

Bereich	2022	2025
Einzugsgebiet	6.292	6.280

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Mit dem Einzugsgebiet eines Vorhabens wird der Bereich abgegrenzt, aus dem ein Vorhaben den deutlich größten Teil seiner Umsätze erwirtschaftet. Jedoch bricht die Orientierung der Verbraucher auf ein Einzelhandelsvorhaben nicht schlagartig an der (normativ gesetzten) Einzugsgebietsgrenze ab. Vielmehr gibt es auch einen räumlichen Bereich, in dem ein Vorhaben darüber hinaus Kunden hin und wieder anspricht (z.B. Einwohner aus dem Ortsteil Unterlüß der Gemeinde Südheide). Dabei ist jedoch nur von einer sehr geringen Marktdurchdringung in diesen Bereichen auszugehen. Je weiter weg jemand vom Planstandort wohnt, umso relevanter werden dabei auch Alternativstandorte. Diese Umsätze werden zusammen mit den Umsätzen durch beispielsweise Durchreisende, Besucher, Touristen, Beschäftigte der Bundeswehr etc. zu den Streuumsätzen zusammengefasst.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁵ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes⁶ beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 40,2 Mio. €

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2025 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von einem weitgehend stabilen **Nachfragepotenzial auszugehen von**

rd. 40,1 Mio. €.

Davon entfallen rd. 21,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2025 in Mio. €

Daten	Einzugsgebiet
Periodischer Bedarf*	21,2
Aperiodischer Bedarf**	18,9
Gesamt	40,1

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne medizinischer und pharmazeutischer Bedarf **ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

⁵ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2022

⁶ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research Prognose 2022: Periodischer Bedarf = 3.461 € (ohne Apotheken).

Insgesamt beträgt das Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2025 knapp 6.300 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird sich bis zur Marktwirksamkeit bei rd. 40,1 Mio. € stabil halten. Davon entfallen rd. 21,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen prägenden Lagen innerhalb und direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

5.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Februar 2023 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet⁷ des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von

rd. 3.700 qm (ohne aperiodische Randsortimente)

vorgehalten. Das Angebot verteilt sich dabei relativ ausgeglichen auf den zentralen Versorgungsbereich und den Ergänzungsstandort in Faßberg.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
ZVB Ortsmitte Faßberg	4	1.830
Ergänzungsstandort Müdener Weg	4	1.610
NVL Münden	3	300
Einzugsgebiet	11	3.740

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

⁷ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst das Gemeindegebiet von Faßberg.

Die **Verkaufsflächendichte** in Faßberg beträgt rd. 590 qm/1.000 Einwohner und liegt damit über dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 530 qm je 1.000 Einwohner⁸). Die quantitativ überdurchschnittliche Verkaufsflächendichte sagt allerdings nichts über die Qualität der Angebote aus. So befinden sich beispielsweise gleich zwei Getränkemärkte mit einer zusammengefassten Verkaufsfläche von rd. 900 qm im Gemeindegebiet von Faßberg. Von einem „Überbesatz“ an Verkaufsfläche ist dementsprechend nicht auszugehen.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens:

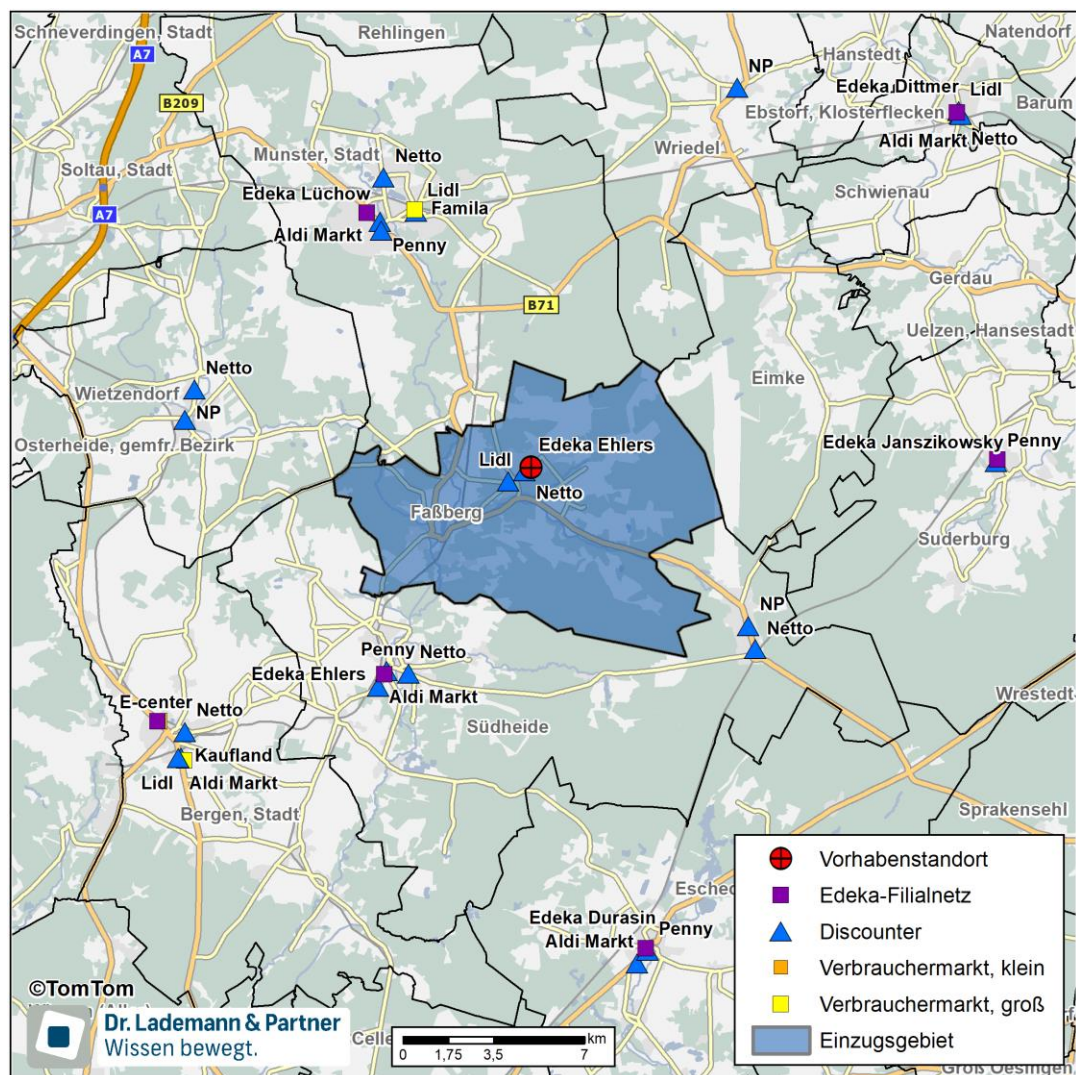


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

⁸ Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (exkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

Die flächengrößten vorhabenrelevanten Anbieter (Lebensmitteleinzelhandel > 400 qm Verkaufsfläche) innerhalb des Untersuchungsraums sind neben dem zu erweiternden EDEKA-Verbrauchermarkt am Standort Finkenweg in der Gemeinde Faßberg:

- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Müdener Weg 19, Ergänzungsstandort Müdener Weg
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Große Horststraße 52, ZVB Ortsmitte Faßberg



Abbildung 10: Lidl-Markt am Ergänzungsstandort Müdener Weg



Abbildung 11: Netto-Markt im ZVB Ortsmitte

Zudem ist auf den Nahkauf-Markt in der Nahversorgungslage Müden zu verweisen, der gleichwohl eine Verkaufsfläche unter 400 qm aufweist.

5.1.2 Umsatzstruktur

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 18,0 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf den zentralen Versorgungsbe- reich Ortsmitte Faßberg, in dem sich mit den zwei strukturprägenden Nahversorgern zwei umsatzstarke Betriebe befinden.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Ortsmitte Faßberg	1.830	10,3
Ergänzungsstandort Müdener Weg	1.610	6,4
NVL Müden	300	1,3
Einzugsgebiet	3.740	18,0

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt ins- gesamt rd. 4.800 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatz- starken Nahversorgern getrieben.

Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante⁹ Einzelhandelszentralität von rd. 85 % für das Einzugsgebiet, die auf Kaufkraftabflüsse hindeutet.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 3.700 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 18,0 Mio. € Umsatz generiert (ohne aperiodische Randsortimente). Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 85 % deutet auf Kaufkraftabflüsse und damit auf gewisse Entwicklungsspielräume hin, welche zur Absicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion genutzt werden sollten.

⁹ Ohne pharmazeutischer und medizinischer Bedarf bzw. Apotheken.

5.2 Weiteres Planvorhaben: Erweiterung des Lidl-Markts

Es ist geplant, den am Ergänzungsstandort Müdener Weg bestehenden Lidl-Markt in den kommenden Jahren zu erweitern. Das Vorhaben beinhaltet einen Verkaufsflächenzuwachs von derzeit rd. 799 qm auf sodann rd. 880 qm, womit der Markt zukünftig die Schwelle der Großflächigkeit überschreitet. Hierzu ist ebenfalls die Durchführung einer Bauleitplanung erforderlich. Insgesamt ist durch das Vorhaben im periodischen Bedarfsbereich von einem Umsatzzuwachs von etwa 0,5 Mio. € auszugehen. Da der erweiterte Lidl-Markt im zeitlichen Kontext zum EDEKA-Erweiterungsvorhaben an den Markt gehen wird, werden der Betrieb und seine Umsatzwirkungen in der Wirkungsanalyse ebenfalls mit berücksichtigt.

5.3 Städtebauliche Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen prägenden Lagen innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Lagen innerhalb und direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert. Die Lagen außerhalb des Einzugsgebiets wurde analysiert, da nicht auszuschließen ist, dass diese durch die Rückholung aktueller Nachfrageabflüsse aus Faßberg von dem Vorhaben betroffen sein können.

5.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Faßberg

Der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte Faßberg, in welchem sich auch der Vorhabenstandort befindet, verläuft im Wesentlichen entlang der Durchfahrtsstraße Große Horststraße sowie des Finkenwegs. Im Norden erstreckt sich der Bereich bis hin zu der Straße Fuchsbau. Das Gebiet wird durch eine offene Bauweise von größtenteils Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und bietet aufgrund der zentralen Lage an der Großen Horststraße eine sehr gute Anbindung sowohl mit dem MIV als auch mit dem ÖPNV. Aus den umliegenden Wohngebieten ist der zentrale Versorgungsbereich aufgrund von mehreren Überquerungsmöglichkeiten und Verbindungsstraßen gut zu erreichen.

Der Einzelhandel verteilt sich im Ortskern stark auf die räumliche Mitte der Großen Horststraße ohne klaren Schwerpunkt. Als wesentlicher vorhabenrelevanter Anbieter

ist, neben dem zu prüfenden **EDEKA-Markt, ein Netto-Lebensmitteldiscounter** zu nennen. Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ergänzen das Angebot. Offensichtliche größere Flächenpotenziale, die sich unter wirtschaftlichen und siedlungsstrukturellen Aspekten zur weiteren Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs im Sinne einer Neuansiedlung weiterer Magnetbetriebe eignen würden, bestehen nicht. **Vor diesem Hintergrund wird es darauf ankommen, bestehende Betriebe zu stärken und zukunftsfähig aufzustellen. In diese Strategie zählt das hier geprüfte Vorhaben ein.**



Abbildung 12: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Faßberg



Abbildung 13: Verbundstandort am Netto-Markt an der Straße Große Horststraße

Der ZVB Ortsmitte Faßberg weist derzeit einen nur relativ geringen Einzelhandelsbesatz, der über das nahversorgungsrelevante Angebot hinausgeht, auf. Gleichwohl erfüllen die Magnetbetriebe EDEKA und Netto eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das Gemeindegebiet. Mit der geplanten Erweiterung und Modernisierung des EDEKA-Markts ist eine Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs zu erwarten. Insgesamt wird auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 1.800 qm ein Umsatz von rd. 10,3 Mio. € erwirtschaftet (ohne aperiodische Randsortimente).

5.3.2 Ergänzungsstandort Müdener Weg

Der Ergänzungsstandort Müdener Weg, erstreckt sich im Wesentlichen über die Grundstücke des Lidl- bzw. Kik-Markts am Müdener Weg/K 79 in westlicher Randlage des zentralen Ortsteils Faßberg. Zusätzlich schließt der Standort die benachbarten Betriebe am Kreuzungsbereich Müdener Weg/Im Sande und das Grundstück des Getränkemarkts am Kreuzungsbereich Müdener Weg/Zum Poitzer Bahnhof ein.

Die verkehrliche Erreichbarkeit kann aufgrund der Lage an der K 79, die als Hauptdurchfahrtsstraße des Ortsteils fungiert als gut eingestuft werden. Die Anbindung mit dem ÖPNV ist über die Bushaltestelle ‚Müdener Weg‘ gewährleistet. Ergänzend ist sowohl die fußläufige Erreichbarkeit als auch mit dem Fahrrad aus den umliegenden Wohngebieten gesichert.

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots liegt in den nahversorgungsrelevanten Warensortimenten. Neben einem Lidl-Markt wird der Standort vor allem durch zwei Getränkemarkte, eine Bäckerei und einen Kik-Textildiscounter geprägt. In dem Zusammenhang plant der Lidl-Markt, die Verkaufsfläche zu erweitern, was zu einer Stärkung des Ergänzungsstandorts führen wird. Der Ergänzungsstandort erfüllt eine wichtige Funktion zur verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.



Abbildung 14: Ergänzungsstandort Mündener Weg



Abbildung 15: Blick in den Mündener Weg in Richtung Nordosten

Der Ergänzungsstandort Mündener Weg ist teilweise aufgrund des baulichen Zustands und des Interieurs der Betriebe nicht mehr zeitgemäß aufgestellt. Gleichwohl ist die Funktionsfähigkeit gewährleistet. Aktuell wird auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 1.600 qm ein Umsatz von rd. 6,4 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).

5.3.3 Nahversorgungslage Müden

Die Nahversorgungslage Müden befindet sich im südwestlichen Gemeindegebiet Faßbergs im Ortsteil Müden. Die Abgrenzung des Standorts orientiert sich im Wesentlichen an dem Einzelhandelsbesatz entlang der Hauptstraße/L 280 und der Straße Alte

Dorfstraße. Während östlich die Straße Neuer Damm die Nahversorgungslage begrenzt, bildet in Richtung Westen der Kreuzungsbereich Alte Dorfstraße/L 240 die Grenze.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** kann aufgrund der Lage an der L 240 und L 280, welche die wichtigsten Verkehrsadern in Faßberg darstellen als sehr gut bezeichnet werden. Die Anbindung mit dem ÖPNV ist über die Bushaltestelle ‚Ortsmitte‘ gewährleistet. Zudem sind sowohl die fußläufige Erreichbarkeit als auch die mit dem Fahrrad aus den umliegenden Wohngebieten gesichert.

Neben dem **Nahkauf-Lebensmittelmarkt (Tante Hanna)** sind vor allem mittelfristige Sortimente innerhalb der historischen Ortslage angesiedelt.



Abbildung 16: Nahkauf-Markt in der NVL Müden

Die Nahversorgungslage Müden übernimmt wichtige Nahversorgungsaufgaben für den Ortsteil und erfüllt ihre ihr zugewiesene, ergänzende Versorgungsfunktion. Insgesamt wird auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 300 qm ein Umsatz von rd. 1,3 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).

5.3.4 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Munster (außerhalb des Einzugsgebiets)

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Munster orientiert sich im Wesentlichen am Geschäftsbesatz entlang der Wilhelm-Bockelmann-Straße im Zentrum der Stadt. Nordwestlich bildet der Kreuzungsbereich Wilhelm-Bockelmann-Straße/Danziger Straße annähernd die Grenze, wobei der EDEKA-Markt an der Straße Am Sandkrug miteingeschlossen ist. Südwestlich reicht der ZVB bis hin zur Straße Am Eickhof.

Die verkehrliche Erreichbarkeit kann aufgrund der Lage an der Wilhelm-Bockelmann-Straße, welche im Nordwesten an die B 71 anschließt als sehr gut bewertet werden. Die B 71 durchquert das Stadtgebiet von Munster in Nordost-Südwest-Richtung und stellt die wichtigste Verkehrsachse der Stadt dar. Die Anbindung mit dem ÖPNV ist über mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe des abgegrenzten Versorgungsbereichs gewährleistet. Zudem ist der Standort sowohl fußläufig als auch mit dem Rad gut zu erreichen.

Der zentrale Versorgungsbereich verfügt über eine kleinteilige Angebotsstruktur, wobei einige Leerstände zu beobachten sind. Als wichtigste Magnetbetriebe sind ein EDEKA-Verbrauchermarkt, ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, ein Rossmann-Drogeriefachmarkt, ein NKD-Bekleidungsgeschäft und ein Kik-Textildiscounter zu nennen. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarf. Zudem ergänzt eine Vielzahl von einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetrieben (u.a. Friseur, Schneiderei, Sparkasse, Gastronomie) das Angebot in der Innenstadt. Damit ist eine ausgeglichene Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete gegeben.



Abbildung 17: Blick entlang der Wilhelm-Bockelmann-Straße im ZVB Innenstadt Munster



Abbildung 18: EDEKA-Markt im ZVB Innenstadt Münster



Abbildung 19: Aldi-Markt in der Straße Winkelmannshof im ZVB Innenstadt Münster

Der ZVB Innenstadt Münster ist im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich als stabil/leistungsfähig zu bewerten. Dazu haben Neubauvorhaben in der jüngeren Vergangenheit beigetragen. Diverse zentrenergänzende Nutzungen tragen zu einer hohen Multifunktionalität der Innenstadt bei. Diesen gelingt es, die Anziehungskraft des ansonsten für ein Mittelzentrum unzureichend sogkräftigen Innenstadtbereichs zu erhöhen. Insgesamt wird auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche (nur strukturprägende Betriebe > 400 qm) von rd. 3.300 qm ein Umsatz von rd. 16,9 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).

5.3.5 Sonderstandort Kohlenbissener Grund/Wagnerstraße Munster (außerhalb des Einzugsgebiets)

Der Sonderstandort Kohlenbissener Grund/Wagnerstraße befindet sich im nord-östlichen Stadtgebiet von Munster. Die Abgrenzung des Standorts orientiert sich im Wesentlichen an dem Einzelhandelsbesatz entlang der Wagnerstraße und der Straße Kohlenbissener Grund.

Die verkehrliche Erreichbarkeit kann aufgrund der kleinräumigen Straßen als durchschnittlich bewertet werden. Die Anbindung mit dem ÖPNV ist über die Bushaltestelle ‚Kohlenbissener Grund‘ gewährleistet. Zudem ist der Standort sowohl fußläufig als auch mit dem Rad gut zu erreichen.

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots liegt im fachmarktorientierten Segment. So befinden sich neben einem Famila-Verbrauchermarkt, einem Lidl-Lebensmitteldiscounter und einem Getränkemarkt auch ein Hagebaumarkt, ein Tedi-Non-Food-Discounter und ein Fahrradmarkt am Standort. Der Sonderstandort stellt eine wichtige funktionale Ergänzungslage zur Innenstadt dar und ist insbesondere auf die PKW-Kunden ausgerichtet.



Abbildung 20: Famila-Markt am Sonderstandort Kohlenbissener Grund in Munster



Abbildung 21: Lidl-Markt am Sonderstandort Kohlenbissener Grund Munster

Der Sonderstandort Kohlenbissener Grund ist insgesamt stabil und leistungsfähig aufgestellt. Die Funktionsfähigkeit der Fachmarktlage ist gewährleistet. Insgesamt wird auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche (nur strukturprägende Betriebe > 400 qm) von rd. 3.470 qm ein Umsatz von rd. 17,7 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).

5.3.6 Sonstige Lagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets

In Munster sind als strukturprägende Lebensmittelbetriebe (> 400 qm) und damit als Einkaufsalternative weiterhin die Lebensmitteldiscounter Penny und Netto zu nennen. Der Penny-Markt hält hierbei im Gegensatz zum Netto-Markt ein modernes und leistungsfähiges Erscheinungsbild vor.

In Hermannsburg (Gemeinde Südheide) befinden sich zudem die Lebensmitteldiscounter Penny, Netto und Aldi sowie ein EDEKA-Verbrauchermarkt und ein Rossmann-Drogeriemarkt. Während der EDEKA-Markt und der Rossmann-Markt zeitgemäß aufgestellt sind, verzeichnen die Discounter kein zeitgemäßes Erscheinungsbild, übernehmen jedoch eine wichtige Nahversorgungsfunktion.



Abbildung 22: Netto-Markt in der Breloher Straße in Münster (Streulage)



Abbildung 23: EDEKA-Markt in der Celler Straße in Hermannsburg/Südheide (Streulage)

Insgesamt wird in den untersuchten Betrieben in den sonstigen Lagen außerhalb des Einzugsgebiets auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 5.900 qm ein Umsatz von rd. 30,2 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen¹⁰. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für den erweiterten EDEKA-Markt mit 1.650 qm Verkaufsfläche ist davon auszugehen, dass er insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 18 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. Dieser liegt bei rd. 32 %, innerhalb des Einzugsgebiets.

¹⁰ Im Sinne des Baurechts ist in diesem Zusammenhang die Annahme eines realitätsnahen worst-case erforderlich – also die Annahme der maximal am Standort erzielbaren Umsätze unter den gegebenen sozioökonomischen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen.

Marktanteile des EDEKA-Markts nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Einzugsgebiet
Marktpotenzial (Mio. €)	21,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,7
Marktanteile	32%
Aperiodischer Bedarf	
Marktpotenzial (Mio. €)	18,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5
Marktanteile	3%
Gesamt	
Marktpotenzial (Mio. €)	40,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	7,2
Marktanteile	18%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten EDEKA-Markts innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 15 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve¹¹ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.100 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

gut 8,4 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 7,9 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des EDEKA-Markts (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.485	5.300	7,9
aperiodischer Bedarf	165	3.500	0,6
Gesamt	1.650	5.100	8,4

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des erweiterten EDEKA-Markts

¹¹ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Gäste/Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen). Zudem ist in dem Zusammenhang auch auf die Beschäftigten der Bundeswehr zu verweisen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs**. Der bestehende Verbrauchermarkt hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des EDEKA-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 10 % bzw. 19 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Marktanteile des EDEKA-Markts im Einzugsgebiet (status quo)*

Periodischer Bedarf	Einzugsgebiet
Marktpotenzial (Mio. €)	21,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,9
Marktanteile	19%
Aperiodischer Bedarf	
Marktpotenzial (Mio. €)	18,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1
Marktanteile	1%
Gesamt	
Marktpotenzial (Mio. €)	40,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,1
Marktanteile	10%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 9: Marktanteile des EDEKA-Markts (Status quo)

Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des EDEKA-Markts (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	760	6.100	4,6
aperiodischer Bedarf	40	3.500	0,1
Gesamt	800	6.000	4,8

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 10: Umsatzstruktur des EDEKA-Markts (Status quo)

Der **Umsatzzuwachs¹²** (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei knapp 3,7 Mio. € liegen. Davon entfallen gut 3,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs des EDEKA-Markts (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	725	3,23
aperiodischer Bedarf	125	0,44
Gesamt	850	3,67

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 11: Umsatzzuwachs des EDEKA-Markts durch Vorhabenrealisierung

Im worst-case zeigen die **Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet** folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des EDEKA-Markts im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Einzugsgebiet
Marktpotenzial (Mio. €)	21,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,7
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	13%
Aperiodischer Bedarf	
Marktpotenzial (Mio. €)	18,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,4
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	2%
Gesamt	
Marktpotenzial (Mio. €)	40,1
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	3,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	8%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des EDEKA-Markts durch Vorhabenrealisierung

¹² Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurden die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 8 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein zusätzliches Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 3,7 Mio. €. Insgesamt weist der erweiterte Markt mit rd. 1.650 qm Verkaufsfläche ein Umsatzpotenzial von etwa 8,4 Mio. € auf, davon rd. 7,9 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2025 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Ergänzungs- und Nahversorgungslage) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2025) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- **Wirkungsverschärfende oder wirkungsmildernde Effekte** sind mit Blick auf die stagnierende Bevölkerungsentwicklung bis zur Marktwirksamkeit nicht zu erwarten.
- **Wirkungsmildernd** schlägt allerdings zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht

vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.

- Von einer signifikanten Umlenkung aktueller Nachfragezuflüsse ist angesichts einer Zentralität von < 100 % nicht auszugehen.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Das Vorhaben wird einen Teil seiner Umsätze aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen sowie aus Streuumsätzen generieren. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung werden diese Umsätze überschlägig gegen die Einkaufsalternativen direkt außerhalb des Einzugsgebiets gerechnet (vgl. Kap. 5), um die Wirkungen vollständig raumwirksam abzubilden.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von etwa 2 %-Punkten bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Aktuell generiert der nahversorgungsrelevante Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets einen Umsatz von rd. 18,0 Mio. €. Dieser wird bis 2025 im Lichte der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung relativ stabil bleiben. Gleichwohl sind der mit dem Lidl-Vorhaben am Ergänzungsstandort Müdener Weg verbundene Umsatzzuwachs sowie die daraus an den anderen Standorten ausgelösten Umsatzrückgänge in die Wirkungsprognose einzustellen. Zudem ist der Gesamtumsatz um den gegenwärtig generierten nahversorgungsrelevanten Umsatz des bereits bestehenden EDEKA-Markts von rd. 4,6 Mio. € zu reduzieren, um Wirkungen „gegen sich selbst“ nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen. Damit beträgt der Bestandsumsatz in 2025 (ohne EDEKA) gut 13,5 Mio. €.

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von knapp 2,8 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,5 Mio. € Streuumsätze). Dabei ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 1,5 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieses Effekts beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz

rd. 1,3 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in 2025 (ohne EDEKA) gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 9,3 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Die höchsten Wirkungen sind dabei für den Ergänzungsstandort Müdener Weg mit rd. 10,7 %, sowie für den ZVB Ortsmitte mit etwa 8,6 % zu erwarten. Für die Nahversorgungslage in Müden sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering (< 0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht mehr nachweisbar sind.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Faßberg - Umsatzzuwachs (2025)

Periodischer Bedarf	ZVB Ortsmitte Faßberg	Ergänzungsstandort Müdener Weg	NVL Müden	Einzugsgebiet
Umsatz vor Ort aktuell	10,30	6,39	1,29	17,98
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktveränderung	-0,01	-0,01	0,00	-0,02
abzgl. Bestandsumsatz EDEKA	-4,64	0,00	0,00	-4,64
abzgl./zzgl. Umsatzveränderung durch Lidl-Vorhaben	-0,24	0,47	-0,03	0,20
Umsatz vor Ort (2025)	5,42	6,85	1,26	13,53
Vorhabenumsatz (Zusatzumsatz ohne Streuumsätze)	1,02	1,59	0,14	2,75
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,55	-0,86	-0,07	-1,48
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,47	0,73	0,06	1,26
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)	8,6%	10,7%	k.A.	9,3%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Bezogen auf die untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets sind durch die Rückholung von aktuellen Abflüssen aus Faßberg (rd. 1,5 Mio. €) und durch die Umlenkung der Streuumsätze (rd. 0,5 Mio. €) im absoluten Worst case überschlägig max. rd. 3 % Umsatzumverteilung zu erwarten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des EDEKA-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 9,3 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 10,7 % prospektiv für den Ergänzungsstandort Müdener Weg zu erwarten. Außerhalb des Einzugsgebiets liegen die überschlägigen Umsatzrückgänge bei max. rd. 3 %.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Faßberg mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.650 qm ist Adressat des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen¹³ und der Regionalplanung für den Landkreis Celle¹⁴ zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

LROP 2017 – 2.3 Ziffer 01

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

LROP 2017 – 2.3 Ziffer 02

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

LROP 2017 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot)

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

Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 von Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines

¹³ Vgl. LROP Niedersachsen 2017.

¹⁴ Vgl. RROP Landkreis Celle 2016.

Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

LROP 2017 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)

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

LROP 2017 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Ausnahmeregel vom Integrationsgebot: Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.

LROP 2017 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereich soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

LROP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtungsverbot)

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle** aus dem Jahre 2016 werden die eben genannten Kriterien aus dem LROP aufgegriffen. Zudem soll bei einer Erweiterung um > 30 % der Verkaufsfläche ein Moderationsverfahren mit der Gemeinde, den benachbarten Gemeinden, der Industrie- und Handelskammer und des Einzelhandelsverbands stattfinden. Dieses entfällt allerdings, wenn gewichtige

Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass das geplante Vorhaben keine nennenswerten Auswirkungen über die Standortgemeinde hinaus entfalten wird.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Nach den Bestimmungen des BauGB ist neben den bereits angesprochenen Belangen zudem zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine **Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept** aus dem Jahr 2020 zu prüfen.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das **Kongruenzgebot**, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Der Gemeinde Faßberg ist die raumordnerische Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. **Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Gemeinde demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.** Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Grundzentrums. Den raumordnerischen Bestimmungen folgend, besitzen Grundzentren eine auf die eigene Stadt bzw. Gemeinde ausgerichtete Versorgungsfunktion für die allgemeine, tägliche Grundversorgungs- bzw. Bedarfsdeckung (periodischer Bedarf).

Der EDEKA-Markt ist auch nach Vorhabenrealisierung mit einem aperiodischen Randsortimentsanteil von max. etwa 10 % weiterhin schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung des nahversorgungsrelevanten bzw. des periodischen Bedarfs und somit der Grundversorgung. **Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens geht nicht über das Gemeindegebiet von Faßberg und damit auch nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich bzw. Kongruenzraum hinaus. Lediglich die Streuumsätze sind räumlich nicht genau zuordenbar.**

Rund 85 % seines Umsatzes wird das Vorhaben mit Einwohnern der Gemeinde Faßberg generieren. Die restlichen 15 % des Umsatzes sind räumlich nicht eindeutig zuordenbare Streuumsätze. Diese werden durch Pendler, Durchreisende, Gäste/Touristen und Einwohner aus den angrenzenden Ortschaften außerhalb des Einzugsgebiets sowie Bundeswehrangehörigen etc. gewonnen. **Die Umsatzherkunft mit Einwohnern aus Faßberg liegt damit bei rd. 85 %.** Folglich wird der 70-30 % Regelvermutung zur

Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot entsprochen. Das Vorhaben wird durch das örtliche Nachfragepotenzial getragen. **Dies gilt sowohl für das periodische Hauptsortiment als auch für das aperiodische Randsortiment.** Auch unter Berücksichtigung des unmittelbaren Standortumfelds kann eine Überschreitung des 30 %-Schwellenwerts ausgeschlossen werden.

Umsatzherkunftsanteile des EDEKA-Markts nach Erweiterung

Periodischer Bedarf			
	Einwohner Faßberg (Kongruenzraum)	Streuumsätze	gesamt
Umsatz Vorhaben in Mio. €	6,69	1,18	7,87
Umsatzanteil	85%	15%	100%
Aperiodischer Bedarf			
	Einwohner Faßberg (Kongruenzraum)	Streuumsätze	
Umsatz Vorhaben in Mio. €	0,49	0,09	0,58
Umsatzanteil	85%	15%	100%
gesamt			
	Einwohner Faßberg (Kongruenzraum)	Streuumsätze	
Umsatz Vorhaben in Mio. €	7,18	1,27	8,45
Umsatzanteil	85%	15%	100%

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 14: Umsatzherkunftsanteile des EDEKA-Markts nach Erweiterung

Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß dem RROP Landkreis Celle 2016 im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde. **Demnach entspricht das Vorhaben dem Konzentrationsgebot.**

Das Vorhaben entspricht dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Grundsätzlich gilt die Einzelfallbeurteilung, so dass auch Verdrängungsquoten unter 10 % bereits überkritisch sein und zur Ablehnung eines Projekts oder Projektbestandteils führen können. Ebenso können auch deutliche Überschreitungen der 10 %-Quote noch zur Zulässigkeit eines Projekts oder Projektteils führen. Maßgebliches Verfahrenskriterium ist bei der Beurteilung der rechnerisch ermittelten Umverteilungen und Verdrängungsquoten die gewissenhafte Abwägung der möglichen Entscheidungsfolgen. Hierbei sind seitens des Bezirks Risiken und Chancen gleichermaßen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des Nachhaltigkeitsprinzips sind dabei insbesondere langfristige Auswirkungen zu bewerten. Eine langfristig vertane Chance ist damit gegen einen kurzfristigen Schaden – und umgekehrt – abzuwägen. Im Endeffekt heißt dies, dass es von Seiten der Wirtschaft keinen Anspruch auf Umsetzung eines rechnerisch scheinbar verträglichen Projektes gibt, wenn Entscheidungsträger nach gewissenhafter Abwägung im gesamtwirtschaftlichen Interesse Entscheidungen gegen individualwirtschaftliche Interessen fällen. Umgekehrt gibt es keine Verhinderungsgründe für Projekte, die selbst bei scheinbarer Unverträglichkeit nach gewissenhafter Abwägung per Saldo mehr Chancen als Risiken beinhalten. Es gilt also, für den konkreten Einzelfall möglichst umfassend Argumente zusammenzutragen, die einen Nachweis der gewissenhaften Abwägung darstellen.

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von bis zu rd. 10,7 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit teilweise leicht überschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen sind der Ergänzungsstandort Müdener Weg und der ZVB Ortsmitte.

Der **ZVB Ortsmitte Faßberg** verzeichnet eine Umsatzumverteilungsquote von etwa 8,6 %, welche unterhalb des kritischen Schwellenwerts liegt. Hierbei ist noch einmal

anzuführen, dass sich der Vorhabenstandort von EDEKA innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte befindet. Folge davon ist, dass von dem Vorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgehen können. Vorsorglich werden jedoch auch die Auswirkungen auf diesen zentralen Versorgungsbereich in den Blick genommen.

Der einzige strukturprägende Betrieb neben dem Prüfobjekt ist ein Netto-Lebensmitteldiscounter, welcher erst kürzlich modernisiert bzw. neu aufgestellt wurde. Dementsprechend ist der Netto-Markt modern und leistungsfähig positioniert. Alle weiteren Betriebe zeichnen sich durch kleinteilige Betriebsstrukturen aus und stehen ohnehin nicht in direkter Konkurrenz zu dem Vorhaben. Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. Vielmehr wird das Vorhaben die Versorgungsfunktion des Grundzentrums im Segment des nahversorgungsrelevanten bzw. Periodischen Bedarfs als Teil des zentralen Versorgungsbereichs weiter absichern. Mit der Realisierung geht die zukunftsfähige Stärkung des einzigen Vollversorgers der Gemeinde einher.

Der **Ergänzungsstandort Müdener Weg** ist von einem prospektiven Umsatzrückgang von rd. 10,7 % betroffen, womit der kritische Schwellenwert leicht überschritten wird. Neben einem großflächigen Getränkemarkt befindet sich mit einem Lidl-Markt nur ein strukturprägender Betrieb am Ergänzungsstandort Müdener Weg. Der Lidl-Markt wird künftig ebenfalls leicht erweitert und kundenfreundlicher aufgestellt, sodass eine vorhabenbedingte Schließung nicht zu erwarten ist. Zumal er durch die Discountorientierung auch abweichend vom EDEKA-Markt positioniert ist. Alle weiteren Anbieter des nahversorgungsrelevanten Bedarfs zeichnen sich durch kleinteilige Betriebsstrukturen aus und stehen ohnehin nicht in direkter Konkurrenz zu dem Vorhaben.

In der **NVL Müden** sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering (< 0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht mehr nachweisbar sind.

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs können in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes aus der Rückholung bisheriger Kaufkraftabflüsse generieren wird (zzgl. Umlenkung von Streuumsätzen), wurden überschlägig die Auswirkungen auf die Nahversorgungslagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ermittelt. **Für die untersuchten Einzelhandelslagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ergeben sich überschlägig Umsatzumverteilungsquoten von bis zu rd. 3 %, welche den kritischen Schwellenwert deutlich unterschreiten.** Insgesamt stellen die untersuchten Standortlagen leistungsfähige Einzelhandelsstandorte dar, welche ihre jeweilige Funktion in vollem Umfang erfüllen können. Faktisch

werden die Wirkungen außerhalb des Einzugsgebiets zudem geringer ausfallen, da noch mehr Standorte betroffen sein werden und sich die Vorhabenwirkungen auf „mehr Schultern“ verteilen werden.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachs von maximal rd. 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb als auch direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird die geplante Erweiterung des EDEKA-Markts auf rd. 1.650 qm Verkaufsfläche gerecht. Gleichwohl markiert dies die obere Grenze der kurzfristig verträglichen Verkaufsflächenentwicklung am Standort.

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Niedersachsen sind Vorhaben mit innerstadtrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in Niedersachsen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Außerdem müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. **Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ‚Ortsmitte Faßberg‘ und stellt damit bereits heute einen festen Bestandteil des verbrauchernahen Nahversorgungsgefüges dar.** Der Vorhabenstandort kann dementsprechend als integriert betrachtet werden.

So besitzt der zentrale Versorgungsbereich, in welchem sich der Vorhabenstandort befindet, bereits gegenwärtig eine grundversorgende Funktion und umfasst dabei ein nahversorgungsrelevantes Angebot aus Betrieben des periodischen Bedarfs. Darüber hinaus handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Erweiterung

eines bereits ansässigen Betriebs. Der EDEKA-Verbrauchermarkt sichert bereits heute als auch in Zukunft die Nahversorgung innerhalb des Gemeindegebiets.

Durch die integrierte Lage wird auch der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich gewahrt. Der Vorhabenstandort ist aus den direkt angrenzenden Wohngebieten im Osten, Süden und Westen fußläufig gut erreichbar.

Die Nähe zu einer Bushaltestelle sichert zudem die Anbindung an den ÖPNV. Die Lage des Vorhabenstandorts am Finkenweg mit Anbindung an die Straße ‚Lange Reihe‘ und ferner der ‚Große Horststraße‘ /L 280 sorgt zusätzlich für eine gute Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr. **Zudem weist das RROP für den Landkreis Celle den Bereich als städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP aus.**

Der Vorhabenstandort ist Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs ‚Ortsmitte Faßberg‘ und stellt damit bereits heute einen festen Bestandteil des Bereichs dar. Insgesamt steht das Vorhaben im Einklang mit dem städtebaulichen Integrationsgebot.

7.5 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Faßberg von 2020 wurden u.a. die folgenden **Steuerungsempfehlungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** festgelegt:

Ansiedlungsregel 1: Nahversorgungsrelevante Hauptsortimente (gemäß Faßberger Liste)

- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte uneingeschränkt zulässig.
Nachgeordnet ist zu empfehlen großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel aufgrund des Flächenbedarfs zusätzlich auf den Ergänzungsstandort Müdener Weg zu lenken bzw. dort Erweiterungen zuzulassen. Ein Verträglichkeitsnachweis ist erforderlich.
- Ausschluss in den übrigen Lagen: Vor dem Hintergrund der Gefahr einer weiteren Zersplitterung des Angebots ist großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in den übrigen Lagen auszuschließen.
- Ausnahme: Kleinflächiger Einzelhandel ist möglich, sofern dieser zur Verbesserung der wohngebietsbezogenen Nahversorgung dient (räumliche Versorgungslücke/Unterversorgung bzw. Absicherung der Nahversorgungslage Müden).

- Zentrenrelevante Randsortimente sind außerhalb des ZVB Ortsmitte auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. 800 qm VKF) zu begrenzen.

Zudem werden die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts in folgender Ansiedlungsmatrix zusammengefasst:

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Steuerungsempfehlungen

✓ zulässig
○ eingeschränkt zulässig
✗ unzulässig

	nahversorgungs- relevanter Bedarf		zentren- relevanter Bedarf		nicht-zentren- relevanter Bedarf		Anmerkung
	> 800 qm	< 800 qm	> 800 qm	< 800 qm	> 800 qm	< 800 qm	
Ortsmitte/ Hauptzentrum	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Alle Sortimente und Größen zulässig
Ergänzungsstandort	○	○	✗	✗	○	○	Standortbereich vor allem zur Nahversorgung
Nahversorgungslage	✗	✓	✗	✓	○	○	Standortbereich v.a. zur wohnortnahen Versorgung
Sonstige Lagen	✗	○	✗	✗	○	○	Anpassung Bebauungspläne

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente sind bis maximal 10 % des Gesamtvorhabens zulässig. Agglomerations- und Gemengelagen kleinflächiger Betriebe sind kumuliert zu betrachten

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
www.dr-lademann-partner.de

Abbildung 24: Ansiedlungsmatrix Einzelhandelskonzept Faßberg (Dr. Lademann & Partner)

Das Vorhaben steht mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts vollständig in Einklang. Bei dem Vorhaben handelt es um einen nahversorgungsrelevanten Betrieb, welcher im ZVB Ortsmitte funktional richtig verortet ist und dort prioritär anzusiedeln ist. Das Vorhaben entspricht dabei den Steuerungsregeln.

Der Edeka-Markt fungiert bereits heute als wichtiger Magnetbetrieb für das Zentrum. Das Vorhaben trägt dazu bei Angebots- und Zentralitätsdefizite abzubauen und die wohnortnahe Grundversorgung an einem bereits etablierten und städtebaulich integrierten Standort (ZVB Ortsmitte) abzusichern und modern aufzustellen.

Das Vorhaben ist mit den Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts für die Gemeinde Faßberg 2020 kompatibel. Das Erweiterungsvorhaben wird zu einer zukunftsfähigen Absicherung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte im Grundzentrum Faßberg führen.

Fazit

8 Fazit

Am Standort Finkenweg 6 in der Gemeinde Faßberg befindet sich ein EDEKA-Verbrauchermarkt mit aktuell rd. **800 qm Verkaufsfläche. Zur Umsetzung aktueller Bedarfe des Lebensmittelhandels ist die Erweiterung um 850 qm auf sodann 1.650 qm geplant.** Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde. Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über eine Bauleitplanung zu realisieren. Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung.

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum generieren aufgrund der stagnierenden Einwohnerentwicklung nur geringfügige Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel im Einzugsgebiet, die für die Erweiterung im Bestand genutzt werden sollten.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 3.700 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 18,0 Mio. € generiert. Die Verkaufsflächenausstattung im Einzugsgebiet liegt mit rd. 590 qm je 1.000 Einwohner auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Gleichwohl liegt die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität mit 85 % auf einem unterdurchschnittlichen Niveau und verdeutlicht Kaufkraftabflüsse.

Das **Kundenpotenzial des Vorhabens in 2025** beträgt etwa 6.300 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit rd. 40,1 Mio. € betragen. Davon entfallen rd. 21,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch die Erweiterung auf 1.650 qm im standortspezifischen Worst-Case ein **zusätzliches Umsatzpotenzial** von rd. 3,7 Mio. €. Davon entfallen rd. 3,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf. Insgesamt liegt das Umsatzpotenzial des erweiterten Markts bei rd. 8,4 Mio. €.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch die Erweiterung des EDEKA-Markts in Faßberg erreichen nach Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs im Schnitt rd. 9,3 %. Die höchsten Auswirkungen sind für den Ergänzungsstandort Müdener Weg mit rd. 10,7 % zu erwarten. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche und raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche aber auch der verbrauchernahen Versorgung innerhalb als auch direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden. **Das Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot und steht**

auch mit den weiteren Kriterien aus dem LROP (Integrationsgebot, Konzentrations- und Kongruenzgebot) vollständig im Einklang.

Gemäß dem **Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Faßberg 2020** befindet sich der Vorhabenstandort innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs ‚Ortsmitte Faßberg‘, welcher prioritär zu entwickeln ist. Damit ist die Planung konzeptionell richtig verortet. Bei dem Vorhaben handelt es sich zudem nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Erweiterung eines bestehenden Verbrauchermarkts. Durch die Erweiterung wird der zentrale Versorgungsbereich weiter aufgewertet und zukunftsfähig abgesichert.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass negative Auswirkungen durch das Vorhaben im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche ebenso wenig zu erwarten sind wie eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum. **Das Vorhaben stärkt einen bestehenden Standort in städtebaulich integrierter Lage bzw. im zentralen Versorgungsbereich.** Die Erweiterung des EDEKA-Markts ist mit der projektierten Verkaufsfläche von 1.650 qm unter Berücksichtigung des **§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB** in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen verträglich und zulässig.

Hamburg, 17.03.2023/26.06.2024

Ulrike Rehr

Lukas Engling

Dr. Lademann & Partner GmbH

Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung des Edeka-Marktes am Finkenweg in Faßberg

Ergänzte Fassung 2024

Auftraggeber: EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH, Minden
und Gemeinde Faßberg

Auftragnehmer: Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert
Limmerstraße 41
30451 Hannover
Tel.: 0511 / 571079
info@ig-schubert.de
www.ig-schubert.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Thomas Müller

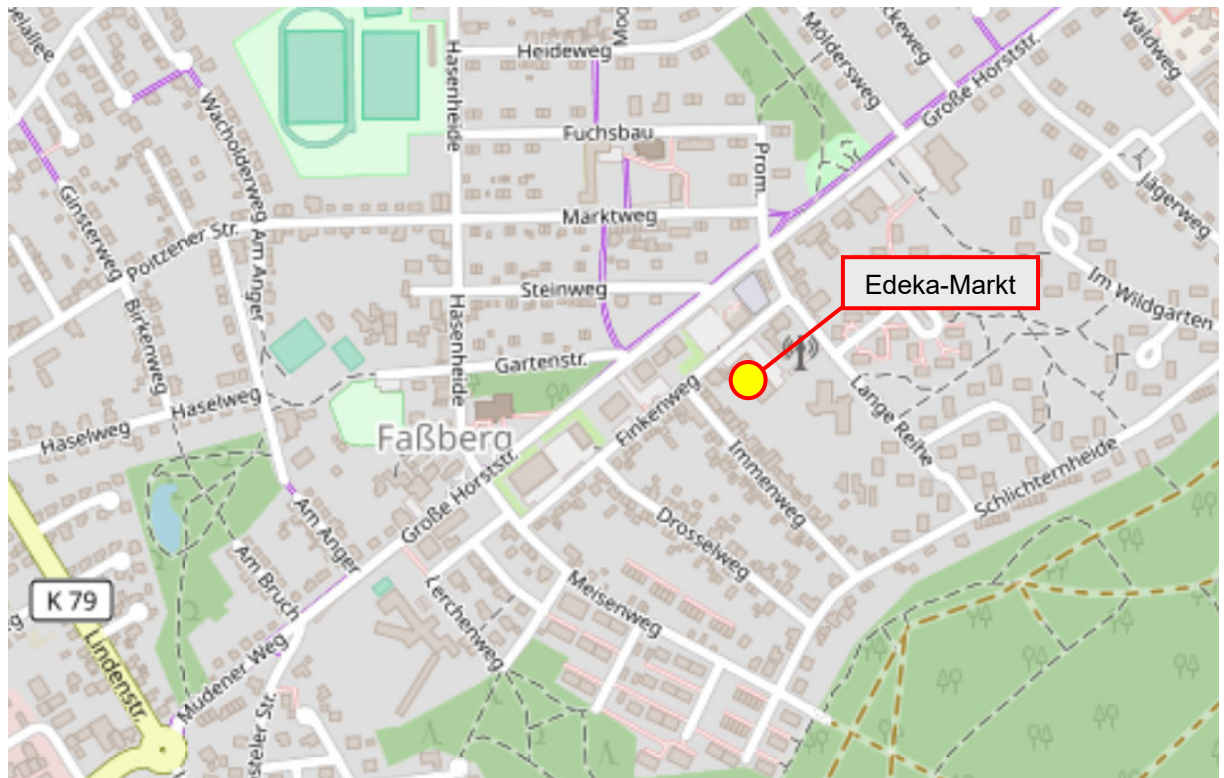
Hannover, im Mai 2024



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Aufgabenstellung und Grundlagen.....	2
2. Vorhandene Verkehrsbelastungen.....	4
3. Zukünftige Verkehrsbelastungen	8
3.1 Prognosebelastungen 2035 im Bestandsfall	8
3.2 Verkehrsaufkommen des Edeka-Marktes	9
3.3 Prognosebelastungen 2035 im Planfall	10
4. Grundlagen für lärmtechnische Berechnungen.....	13
5. Gestaltung der Verkehrsanlagen	14
6. Zusammenfassung der Ergebnisse und Empfehlungen	15

Der vorhandene Edeka-Markt am Finkenweg in Faßberg soll durch einen Ersatzneubau erweitert werden. Die geplante Verkaufsfläche ist einschließlich des Bäckers mit rd. 1.600 m² angegeben. Die Lage des Edeka-Marktes zwischen Lange Reihe und Immenweg kann dem Übersichtsplan in Bild 1 entnommen werden.



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Als Grundlage der Untersuchung sind im Mai 2023 Verkehrszählungen an den beiden vorhandenen Parkplatzzufahrten am Finkenweg und an der Lange Reihe durchgeführt worden. Ergänzend fanden im November 2023 Verkehrszählungen auf der Große Horststraße statt.

Die aktuellen Planungen zum Ersatzneubau für den Edeka-Markt sind Bild 2 zu entnehmen. Der vergrößerte Parkplatz soll weiterhin je eine Ein- und Ausfahrt am Finkenweg und an der Lange Reihe erhalten.

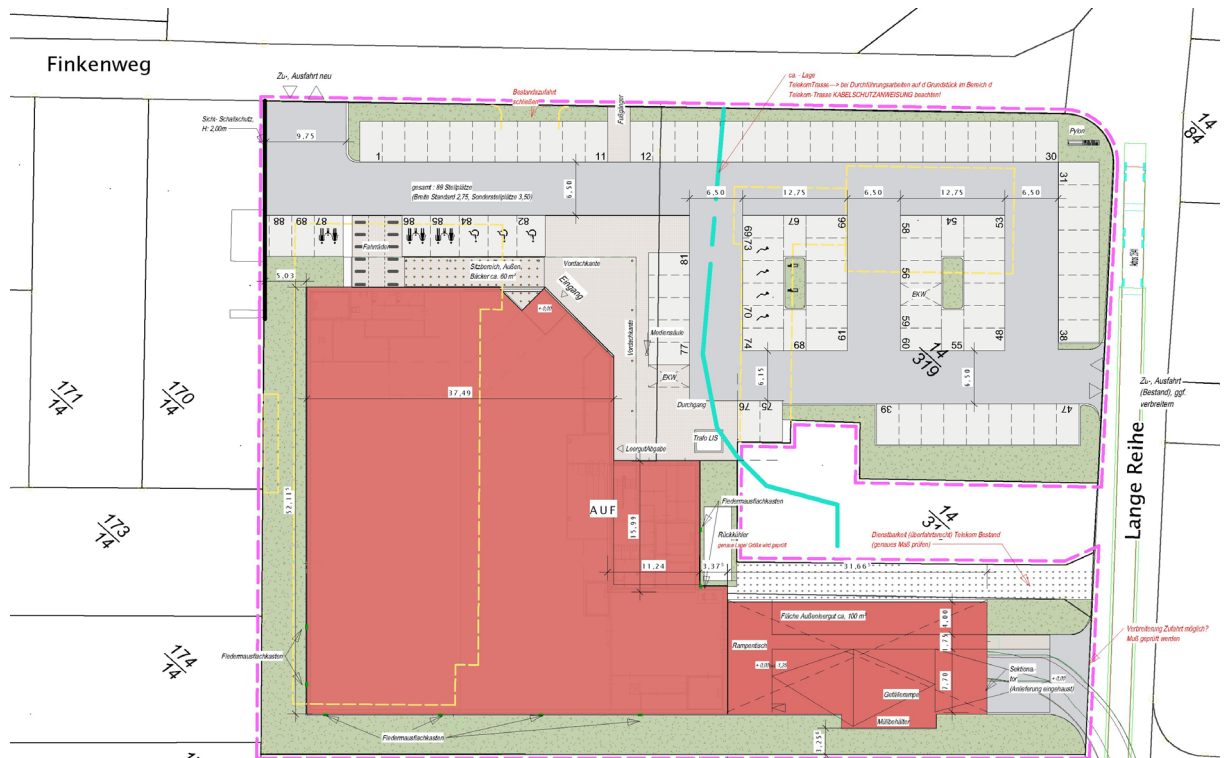


Bild 2: Geplanter Edeka-Markt (Quelle: EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH)

Ein Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6 „Ortskern“ 6. Änderung, der neben dem Edeka-Markt auch den Finkenweg und den Rathausbereich umfasst, ist in Bild 3 dargestellt.

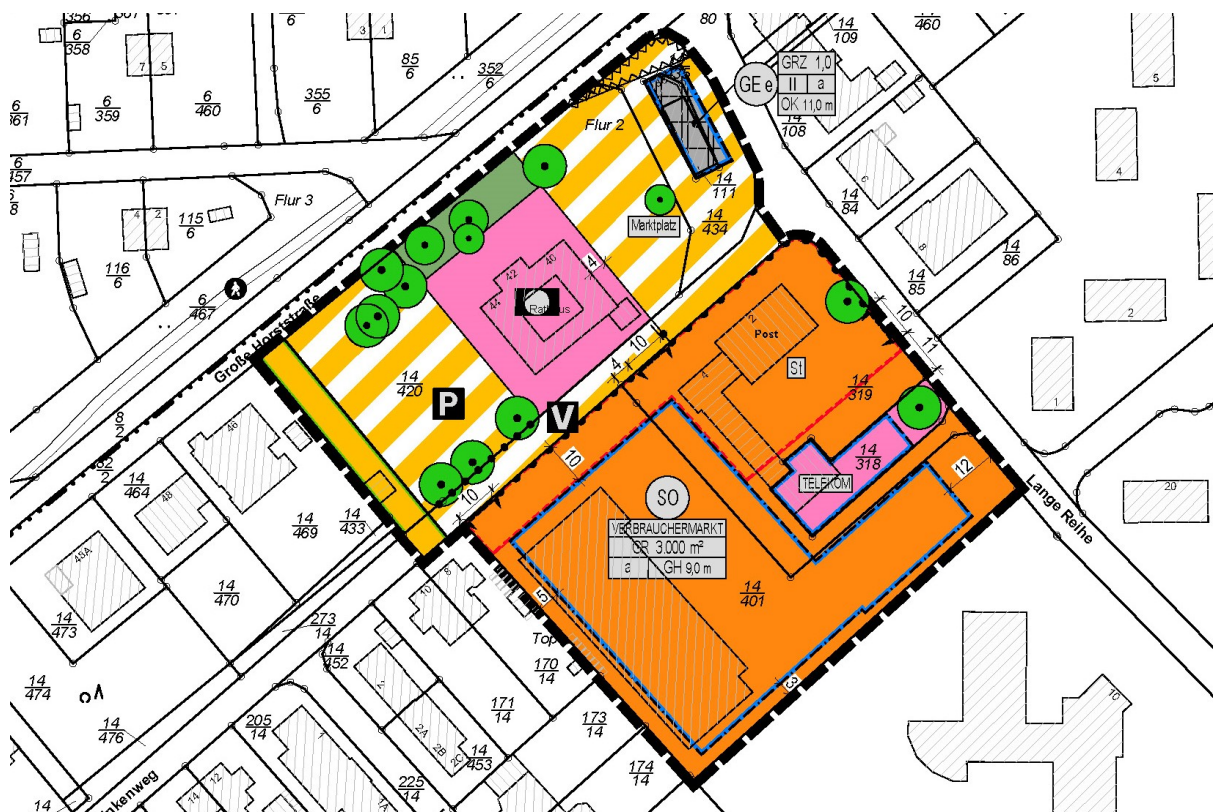


Bild 3: Bebauungsplan Nr. 6 „Ortskern“ 6. Änderung – Auszug (Arbeitsstand 19.09.2023)
Quelle: Gemeinde Faßberg

2. Vorhandene Verkehrsbelastungen

Die vorhandenen Verkehrsbelastungen an den beiden Parkplatzzufahrten am Finkenweg und Lange Reihe wurden am 24.05.2023, einem durchschnittlichen Werktag außerhalb der Ferien, über einen Zeitraum von vier Stunden erhoben. Mit Hilfe einschlägiger Hochrechnungsfaktoren sind die Zählergebnisse auf Tageswerte hochgerechnet worden. Darüber hinaus wurden die Spitzenbelastungen am Nachmittag ermittelt.

Die Tageswerte für die Parkplatzzufahrt am Finkenweg sind Bild 4 zu entnehmen. Der Finkenweg wurde am Zähltag von rd. 750 Kfz/24h westlich und von rd. 880 Kfz/24h östlich der Parkplatzzufahrt befahren. Die Parkplatzzufahrt nahm am Zähltag rd. 940 Kfz/24h auf. Rd. 57 % der Verkehre fließen in/aus Richtung Osten und rd. 43 % in/aus Richtung Westen. In der Spitzenstunde am Nachmittag wurden auf dem Finkenweg Verkehrsbelastungen von rd. 70 bzw. 100 Kfz/h ermittelt. Die Parkplatzzufahrt wurde in dieser Zeit von rd. 110 Kfz/h befahren (Bild 5).

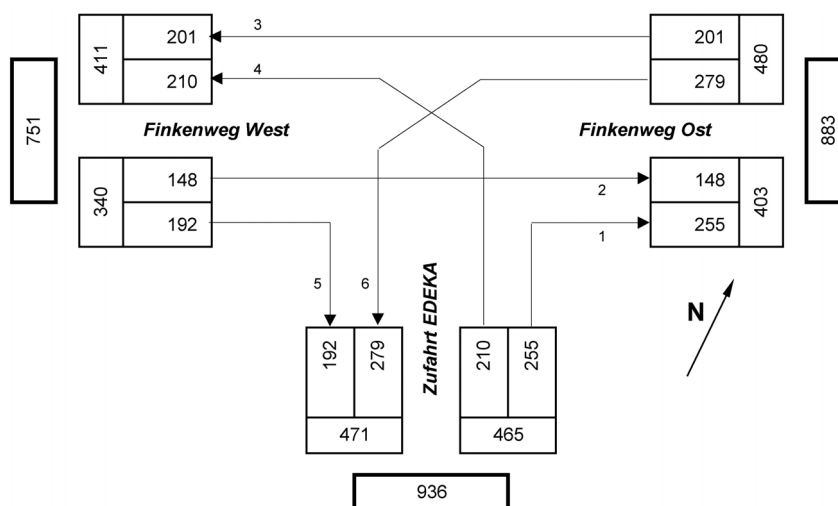


Bild 4: Zählergebnisse: Tageswerte [Kfz/24h]

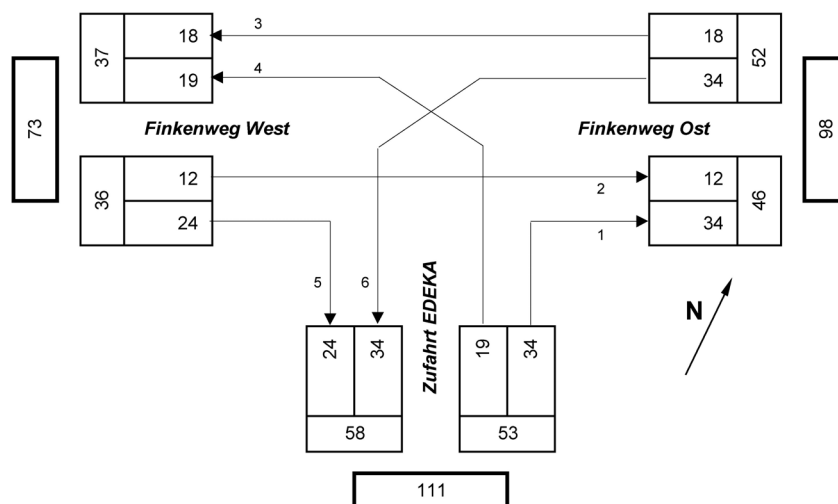


Bild 5: Zählergebnisse: Spitzenstundenwerte am Nachmittag [Kfz/h]

In der Spitzenstunde am Nachmittag wurde die Lange Reihe von rd. 75 Kfz/h befahren. Die Parkplatzzufahrt nahm in dieser Zeit 24 Kfz/h auf (Bild 7).

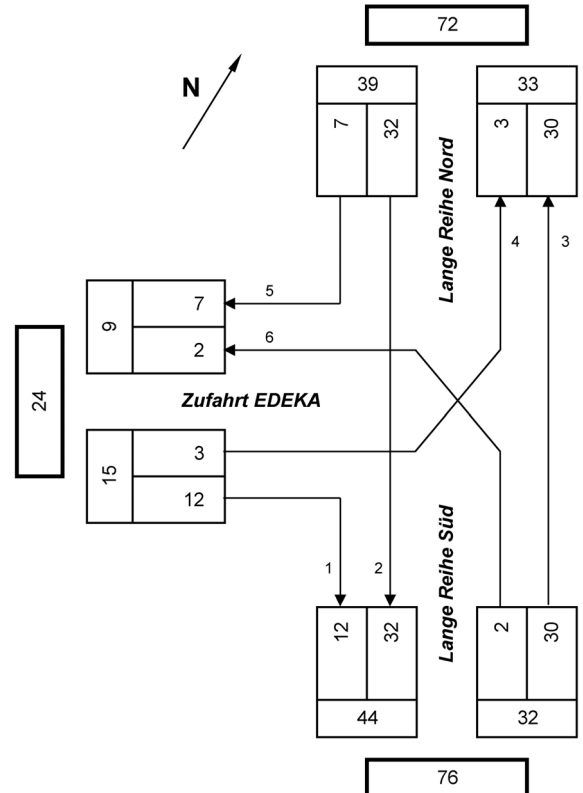


Bild 7: Zählergebnisse: Spitzenstundenwerte am Nachmittag [Kfz/h]

Die Verkehrsbelastungen auf der Große Horststraße in Höhe des Rathauses wurden am 14. und 15.11.2023 über einen Zeitraum von jeweils 24 Stunden ermittelt. Den Zählergebnissen in Bild 8 und 9 ist zu entnehmen, dass der Straßenabschnitt von 4.584 Kfz/24h bzw. von 4.734 Kfz/24h befahren wurde. Der Schwerverkehr erreichte an den Zähltagen einen Anteil von 3,2 % bzw. von 3,4 %.

Die Ganglinien zeigen, dass der Verkehr am Morgen überwiegend in Richtung Nordosten und am Nachmittag überwiegend in Richtung Südwesten fließt.

Messstelle

Name Fassberg
Rtg. kommend (Name) Südwest
Rtg. gehend (Name) Nordost
Vmax StVO **50**
Kommentar Gr. Horststraße
Gerätetyp **SDR Traffic+**

Zeitbereich

Startdatum 14.11.2023 00:00
Enddatum 14.11.2023 23:59
Tage Mo, Di, Mi, Do, Fr, Sa, So
Zeitintervall 60 Minuten
Zeitfenster / Tag 00:00 - 23:59

Längenklassen

[L in m]

Querschnitt		Südwest			Nordost		
Zeit	Σ	Σ	PKW	LKW	Σ	PKW	LKW
00:00-06:00	198	46	41	5	152	147	5
06:00-09:00	905	281	261	20	624	607	17
15:00-19:00	1543	1057	1048	9	486	474	12
06:00-22:00	4336	2246	2174	72	2090	2018	72
00:00-24:00	4584	2315	2236	79	2269	2190	79

Verkehrsmengen Ganglinie

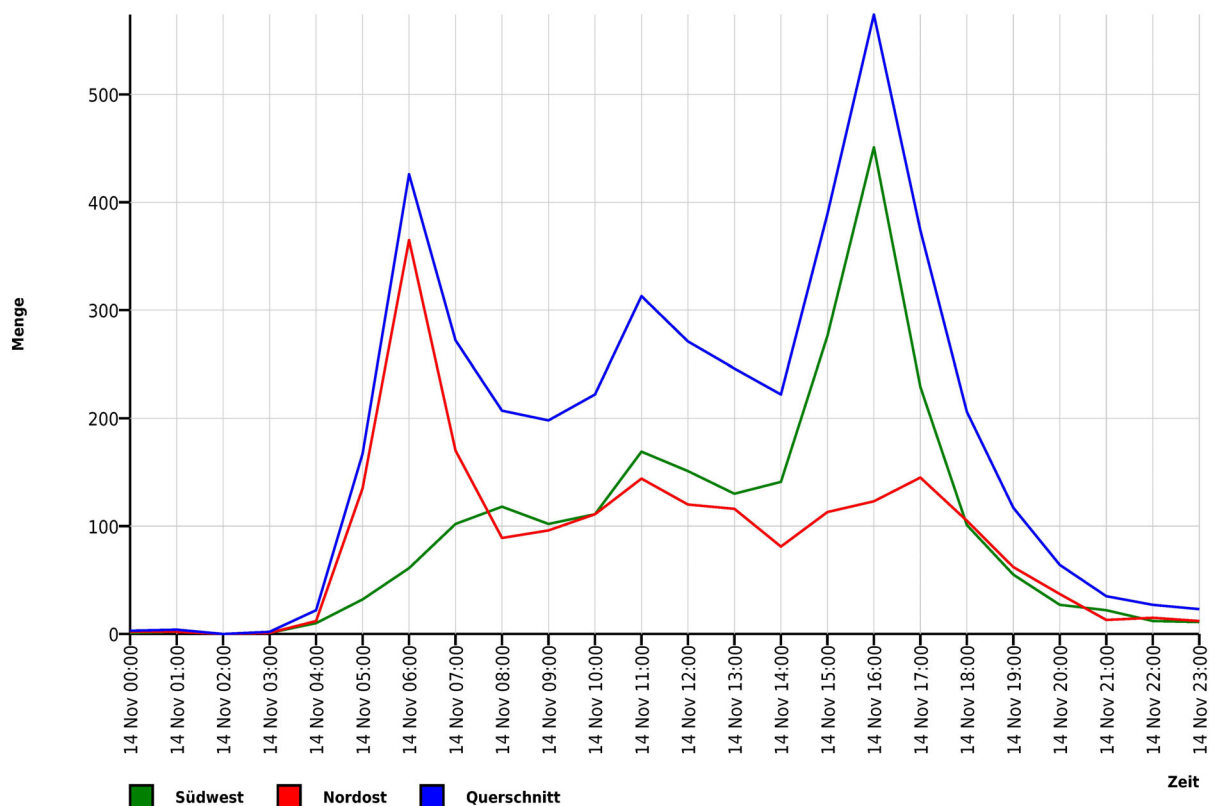


Bild 8: Zählergebnisse Große Horststraße vom 14.11.2023

Messstelle

Name Fassberg
Rtg. kommend (Name) Südwest
Rtg. gehend (Name) Nordost
Vmax StVO **50**
Kommentar Gr. Horststraße
Gerätetyp **SDR Traffic+**

Zeitbereich

Startdatum 15.11.2023 00:00
Enddatum 15.11.2023 23:59
Tage Mo, Di, Mi, Do, Fr, Sa, So
Zeitintervall 60 Minuten
Zeitfenster / Tag 00:00 - 23:59

Längenklassen

[L in m]

Querschnitt		Südwest			Nordost		
Zeit	Σ	Σ	PKW	LKW	Σ	PKW	LKW
00:00-06:00	193	44	39	5	149	142	7
06:00-09:00	958	280	255	25	678	652	26
15:00-19:00	1453	1012	1008	4	441	432	9
06:00-22:00	4491	2297	2228	69	2194	2127	67
00:00-24:00	4734	2363	2289	74	2371	2295	76

Verkehrsmengen Ganglinie

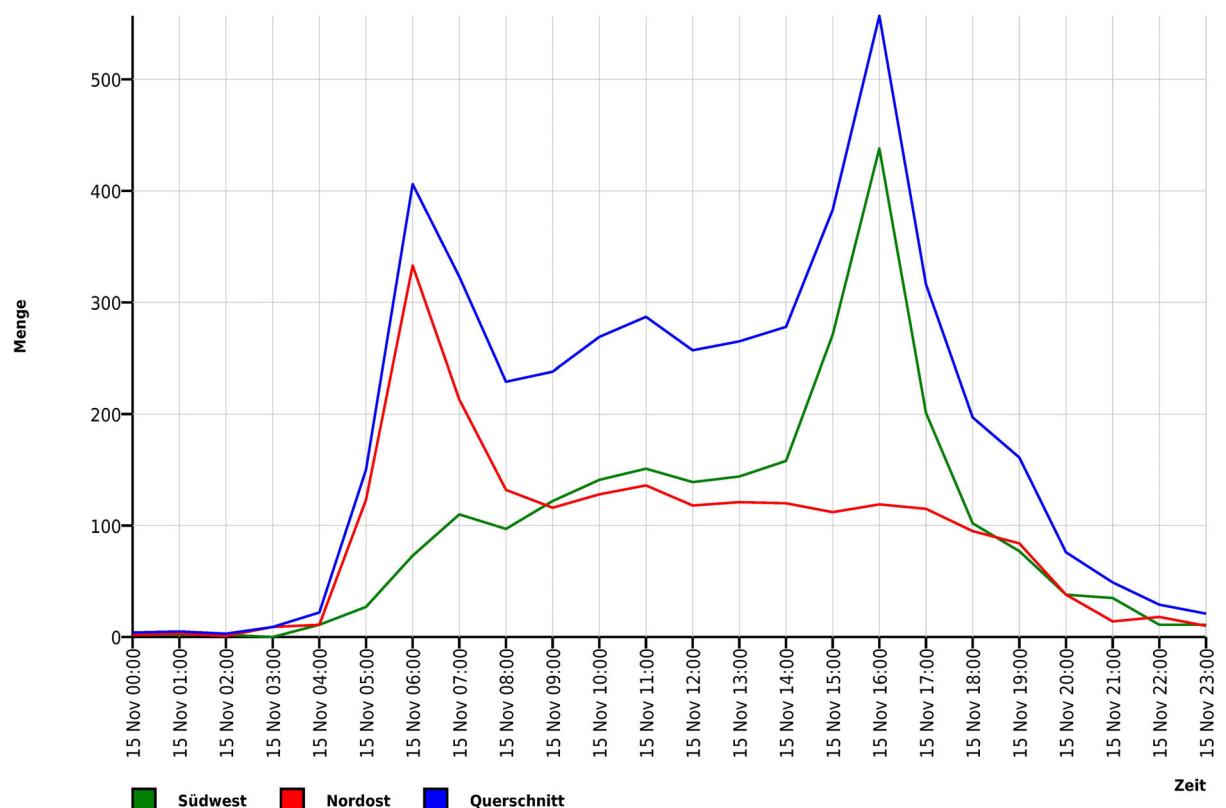


Bild 9: Zählergebnisse Große Horststraße vom 15.11.2023

3. Zukünftige Verkehrsbelastungen

3.1 Prognosebelastungen 2035 im Bestandsfall

Die Einwohnerzahlen im Landkreis Celle werden in den nächsten Jahren rückläufig sein, so dass keine Verkehrszunahmen aus der Einwohnerentwicklung und der allgemeinen Verkehrsentwicklung zu erwarten sind. Nur durch strukturelle Entwicklungen oder Veränderungen im Straßennetz werden sich die Verkehrsbelastungen verändern. Zur Berücksichtigung möglicher Entwicklungen im Fliegerhorst werden die Verkehrsbelastungen auf der Große Horststraße um 10 % hochgerechnet. Die Prognosebelastungen 2035 im Bestandsfall sind in Bild 10 dargestellt.



Bild 10: Prognosebelastungen 2035 im Bestandsfall: Tageswerte [Kfz/24h]

3.2 Verkehrsaufkommen des Edeka-Marktes

Das zukünftige Verkehrsaufkommen des Edeka-Marktes kann durch einschlägige Rechenverfahren in Abhängigkeit von der Verkaufsfläche (VKF) abgeschätzt werden. Als Verkaufsfläche sind für den Edeka-Markt einschließlich des Bäckers und des Sitzbereichs 1.614 m² zu berücksichtigen.

Die im Folgenden verwendeten Ansätze sind dem Programm Ver_Bau¹ entnommen worden. Hierbei sind noch Randbedingungen wie die Größe der Gemeinde, die Lage im Gemeindegebiet und die Bedienung durch den öffentlichen Nahverkehr zu beachten.

Es wird zunächst das gesamte Kundenaufkommen der Einzelhandelseinrichtung abgeschätzt. Mit den gewählten Ansätzen für den Modal-Split (anteilmäßige Nutzung des Pkw) und den Pkw-Besetzungsgrad errechnet sich das Kundenverkehrsaufkommen.

Tabelle 1: Berechnung des Verkehrsaufkommens eines Vollsortimenters nach [1]

Verkaufsfläche [m ²]	Kunden je m ² VKF	Wege je Kunde	Modal- Split Pkw	Pkw-Beset- zungsgrad	Pkw-Fahrten/ 24h
1.614	0,9	2,0	0,8	1,3	≈ 1.790

Auch die Größenordnung der Beschäftigten- und Lieferverkehre kann in Abhängigkeit von der Verkaufsfläche ermittelt werden. Bei einem Ansatz von einem Mitarbeiter je 65 m² Verkaufsfläche kann mit rd. 25 Beschäftigten gerechnet werden, für die ein Verkehrsaufkommen von 40 Pkw-Fahrten/24h angesetzt wird.

Als Lieferverkehr sind 0,6 Lieferfahrten/24h je 100 m² Verkaufsfläche zu berücksichtigen. Mit diesem Ansatz ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von 10 Fahrten/24h, das jedoch nicht ausschließlich mit großen Lkw abgewickelt wird.

Das Gesamtverkehrsaufkommen des Edeka-Marktes, bestehend aus Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr, errechnet sich damit zu

$$1.790 + 40 + 10 = 1.840 \text{ Kfz-Fahrten/24h.}$$

In einem zweiten Schritt wird das zukünftige Verkehrsaufkommen des Edeka-Marktes in Abhängigkeit von der vorhandenen Verkaufsfläche (VKF) und dem derzeitigen Verkehrsaufkommen (VA) über einen Analogieschluss geprüft. Der vorhandene Edeka-Markt hat eine Verkaufsfläche von rd. 800 m². Das zukünftige Verkehrsaufkommen kann nach der folgenden Formel abgeschätzt werden:

$$VA_{\text{neu}} = VA_{\text{alt}} \times (VKF_{\text{neu}} / VKF_{\text{alt}}) \times (1 - k)$$

¹ Programm Ver_Bau, Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung, Dr. Bosserhoff, 2018

Der Korrekturfaktor k , für den Werte zwischen 0 und 0,2 anzunehmen sind, berücksichtigt, dass i. d. R. die Kundenzunahme nicht proportional zur Flächenzunahme erfolgt, da z. B. neue Flächen extensiver als Bestandsflächen genutzt werden.

$$VA_{\text{neu}} = 1.142 \times (1.614 / 800) \times (1 - 0,2) = 1.843 \text{ Kfz-Fahrten/24h.}$$

Im Folgenden wird mit einem Verkehrsaufkommen von **1.850 Kfz-Fahrten/24h** gerechnet.

Für die Bemessung der Verkehrsanlagen maßgebend sind die Belastungen in der Spitzenstunde des allgemeinen Verkehrs am Nachmittag. Der Spitzenstundenanteil kann aus der Analyse übernommen werden und beträgt rd. 12 %. Damit errechnet sich für die geplanten Ein- und Ausfahrten des Edeka-Marktes in der Summe ein Zu- und Abfluss von 220 Kfz/h bzw. von 110 Kfz/h je Richtung.

3.3 Prognosebelastungen 2035 im Planfall

Das Verkehrsaufkommen des erweiterten Edeka-Marktes wird mit den zu erwartenden Verkehrsbelastungen auf Finkenweg und Lange Reihe überlagert. Dem Kundenverkehr des Edeka-Marktes stehen auch zukünftig Ein- und Ausfahrten am Finkenweg und an der Lange Reihe zur Verfügung.

Darüber hinaus sind die Planungen der Gemeinde Faßberg zu berücksichtigen. So soll der westliche Abschnitt des Finkenwegs zukünftig über den Rathaus-Parkplatz an die Große Horststraße angebunden werden. Rathaus-Parkplatz und Edeka-Parkplatz werden einschließlich des dazwischen liegenden Abschnitts des Finkenwegs einheitlich als Parkplatz gestaltet. Der östliche Abschnitt des Finkenwegs soll eine Funktion als „Marktplatz“ erhalten und zukünftig keinen Kfz-Verkehr mehr aufnehmen.

Die Zufahrt Lange Reihe wird zukünftig weiter nördlich liegen. Aufgrund der geplanten Sperrung des Finkenwegs zwischen Lange Reihe und Rathaus-Parkplatz wird die Zufahrt gegenüber der heutigen Situation an Bedeutung gewinnen. Es ist davon auszugehen, dass zukünftig rd. 800 Kfz/24h die geplante Zufahrt Lange Reihe nutzen werden. Die Lange Reihe wird südlich der Parkplatzzufahrt weiterhin rd. 650 Kfz/24h und in Richtung Große Horststraße rd. 1.250 Kfz/24h aufnehmen.

Durch die geplante Anbindung des Finkenwegs an die Große Horststraße wird auch für den Verkehr in/aus Richtung Westen eine neue Erschließungssituation entstehen. Ein großer Anteil des Kundenverkehrs wird zukünftig über die „Planstraße“ (Rathaus-Parkplatz) fließen. Für die Ein- und Ausfahrt am Finkenweg werden 1.050 Kfz/24h prognostiziert. Der Finkenweg kann durch die neue Erschließungssituation entsprechend entlastet werden und wird zukünftig 450 Kfz/24h aufnehmen.

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde am Nachmittag ist in Bild 12 dargestellt. Die Ein- und Ausfahrten werden zukünftig rd. 100 bzw. 130 Kfz/h aufnehmen. Für die Lange Reihe sind Spitzenwerte zwischen 80 und 150 Kfz/h angegeben. Der Finkenweg weist westlich der Planstraße eine Spitzenbelastung von rd. 50 Kfz/h auf. Die Verkehrsbelastung auf der Große Horststraße wird auf rd. 660 Kfz/h ansteigen.

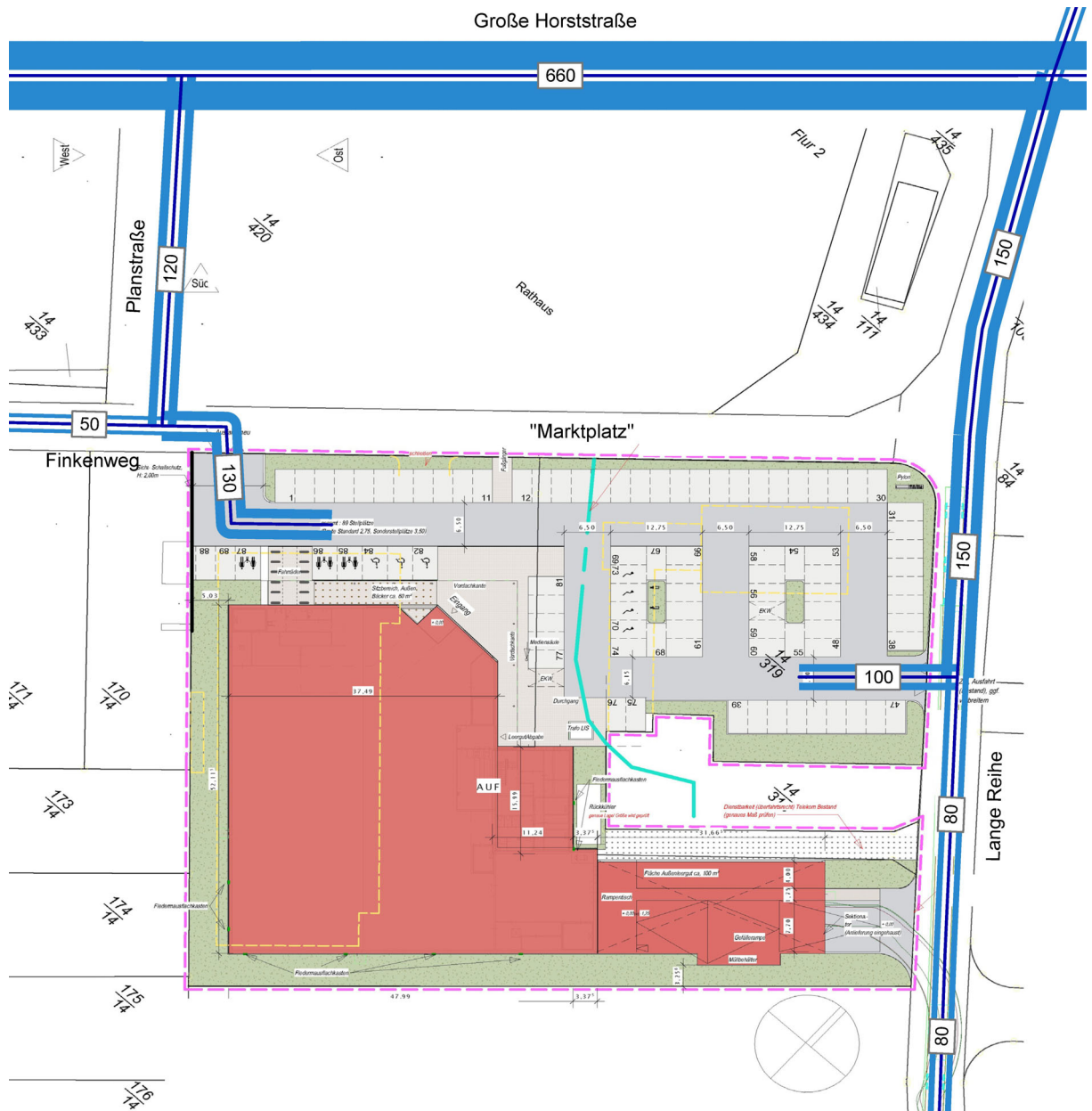


Bild 12: Prognosebelastungen 2035 im geplanten Straßennetz: Spitzenstundenwerte [Kfz/h]

4. Grundlagen für lärmtechnische Berechnungen

Für lärmtechnische Berechnungen nach RLS-19 sind die verkehrlichen Grundlagen ermittelt worden. Ausgangswerte der Berechnungen sind die durchschnittlichen täglichen Verkehrswerte (DTV) für den Kfz-Verkehr und den Schwerverkehr. Als Umrechnungsfaktoren von DTV_{W5} auf DTV werden allgemeingültige Werte von 0,9 für den Kfz-Verkehr und 0,8 für den Schwerverkehr verwendet. Zum Schwerverkehr zählen alle Kfz mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 3,5 t. Es wird in Lkw1 (Lkw ohne Anhänger und Busse) und Lkw2 (Lkw mit Anhänger und Sattel-Kfz) unterschieden und mit den SV-Anteilen p_1 und p_2 gerechnet. Die Tag- und Nachtverteilung wurde anhand der Zählergebnisse vorgenommen.

Die verkehrlichen Grundlagen für die lärmtechnischen Berechnungen im Bestandsfall und im Planfall mit erweitertem Edeka-Markt sind den Tabellen 2 und 3 zu entnehmen.

Tabelle 2: Grundlagen für lärmtechnische Berechnungen nach RLS-19 - Bestandsfall

Straßenabschnitt	DTV _w (Mo-Fr)		DTV (Mo-So)		M _{tags}	p _{1 tags}	p _{2 tags}	M _{nachts}	p _{1 nachts}	p _{2 nachts}
	[Kfz/24h]	[SV/24h]	[Kfz/24h]	[SV/24h]	[Kfz/h]	[%]	[%]	[Kfz/h]	[%]	[%]
Große Horststraße	5.200	180	4.680	144	269	1,5	1,5	47	2,3	2,3
Finkenweg West	750	6	675	5	39	0,4	0,4	7	0,0	0,0
Finkenweg Ost	880	6	792	5	46	0,3	0,3	8	0,0	0,0
Lange Reihe Nord	1.450	16	1.305	13	75	0,5	0,5	13	0,0	0,0
Lange Reihe Mitte	660	10	594	8	34	0,7	0,7	6	0,0	0,0
Lange Reihe Süd	650	4	585	3	34	0,3	0,3	6	0,0	0,0
Zufahrt Edeka-Markt Nord	940	0	846	0	60	0,0	0,0	2	0,0	0,0
Zufahrt Edeka-Markt Ost	210	6	189	5	14	1,3	1,3	0	0,0	0,0

Tabelle 3: Grundlagen für lärmtechnische Berechnungen nach RLS-19 - Planfall

Straßenabschnitt	DTV _w (Mo-Fr)		DTV (Mo-So)		M _{tags}	p _{1 tags}	p _{2 tags}	M _{nachts}	p _{1 nachts}	p _{2 nachts}
	[Kfz/24h]	[SV/24h]	[Kfz/24h]	[SV/24h]	[Kfz/h]	[%]	[%]	[Kfz/h]	[%]	[%]
Große Horststraße	5.600	185	5.040	148	290	1,4	1,4	50	2,2	2,2
Finkenweg West	450	6	405	5	23	0,6	0,6	4	0,0	0,0
Planstraße	1.000	6	900	5	52	0,3	0,3	9	0,0	0,0
Lange Reihe Nord	1.250	10	1.125	8	65	0,4	0,4	11	0,0	0,0
Lange Reihe Mitte	650	10	585	8	34	0,7	0,7	6	0,0	0,0
Lange Reihe Süd	650	4	585	3	34	0,3	0,3	6	0,0	0,0
Zufahrt Edeka-Markt Nord	1.050	0	945	0	68	0,0	0,0	2	0,0	0,0
Zufahrt Edeka-Markt Ost	800	0	668	0	48	0,0	0,0	1	0,0	0,0

- DTV_{w5} Wertagswert des Verkehrs [Kfz/24h] und des Schwerverkehrs [SV-Kfz/24h]
- DTV Jahresmittelwert des Verkehrs [Kfz/24h] und des Schwerverkehrs [SV-Kfz/24h]
- M_{tags} maßgebende Verkehrsstärke 6⁰⁰ – 22⁰⁰ Uhr [Kfz/h]
- M_{nachts} maßgebende Verkehrsstärke 22⁰⁰ – 6⁰⁰ Uhr [Kfz/h]
- p_{tags} SV-Anteil > 3,5 t tags, Lkw1 und Lkw2 [%]
- p_{nachts} SV-Anteil > 3,5 t nachts, Lkw1 und Lkw2 [%]

5. Gestaltung der Verkehrsanlagen

Die Verkehrsanlagen auf dem Edeka-Grundstück werden so gestaltet, dass sie vom Kundenverkehr problemlos befahren werden können. Die Fahrgassen werden überwiegend mit einer Breite von 6,50 m ausgebaut. Für die Stellplätze ist eine Breite von 2,75 m bzw. 3,50 m vorgesehen, die ein bequemes Ein- und Ausparken ermöglicht.

Der Lieferverkehr wird zukünftig über Lange Reihe an- und abfahren. Er wird rückwärts in die Anlieferung einfahren und diese vorwärts wieder verlassen. Die An- und Abfahrt ist mit entsprechenden Schleppkurven geprüft worden, die Bild 13 zu entnehmen sind.



Bild 13: Schleppkurven des Lieferverkehrs

6. Zusammenfassung der Ergebnisse und Empfehlungen

Der vorhandene Edeka-Markt am Finkenweg in Faßberg soll durch einen Ersatzneubau erweitert werden. Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung waren die verkehrlichen Randbedingungen für die zukünftige Erschließung zu ermitteln. Als Grundlage der Untersuchung sind im Mai 2023 Verkehrszählungen an den beiden vorhandenen Parkplatzzufahrten am Finkenweg und Lange Reihe durchgeführt worden. Die Verkehrsdaten wurden im November 2023 durch Verkehrszählungen auf der Große Horststraße ergänzt.

Aufbauend auf den vorhandenen Verkehrsbelastungen wurden die zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen an den Parkplatzzufahrten und im angrenzenden Straßennetz abgeschätzt. Dabei waren die Planungen der Gemeinde Faßberg zur Umgestaltung des Finkenwegs und des angrenzenden Rathaus-Parkplatzes zu berücksichtigen. Der westliche Abschnitt des Finkenwegs soll zukünftig über den Rathaus-Parkplatz an die Große Horststraße angebunden werden. Rathaus-Parkplatz und Edeka-Parkplatz werden einschließlich des dazwischen liegenden Abschnitts des Finkenwegs einheitlich als Parkplatz gestaltet. Der östliche Abschnitt des Finkenwegs soll eine Funktion als „Marktplatz“ erhalten und zukünftig keinen Kfz-Verkehr mehr aufnehmen.

Das Verkehrsaufkommen des Edeka wird durch die Erweiterung auf rd. 1.850 Kfz/24h ansteigen. Der Verkehr wird in erster Linie über Lange Reihe und „Planstraße“ (Rathaus-Parkplatz) in/aus Richtung Große Horststraße fließen. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen im Planungsraum weisen insgesamt eine verträgliche Größenordnung auf, die einen zufriedenstellenden Verkehrsablauf erwarten lässt. Der Finkenweg kann durch die geplanten Maßnahmen spürbar entlastet werden.

Hannover, im Mai 2024

Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert



(Dipl.-Ing. Th. Müller)

Messstelle gemäß § 29b BImSchG



Dipl.-Ing. Thomas Hoppe
ö.b.v. Sachverständiger für Schallimmissionsschutz
Ingenieurkammer Niedersachsen

Dipl.-Phys. Michael Krause
ö.b.v. Sachverständiger
für Wirkungen von Erschütterungen auf Gebäude
Ingenieurkammer Niedersachsen

Dipl.-Geogr. Waldemar Meyer

Dipl.-Ing. Manuela Koch-Orant

Dipl.-Ing. Manfred Bonk ^{bis 1995, †2016}

Dr.-Ing. Wolf Maire ^{bis 2006}

Dr. rer. nat. Gerke Hoppmann ^{bis 2013}

Dipl.-Ing. Clemens Zollmann ^{bis 2019}

Rostocker Straße 22
30823 Garbsen

Bearbeiterin:
Dipl.-Ing. M. Koch-Orant
Durchwahl: 05137/8895-32
m.koch-orant@bonk-maire-hoppmann.de

07.06.2024

- 23146 -

Schalltechnisches Gutachten

zur 6.Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Ortskern“

in Faßberg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Auftraggeber	4
2. Aufgabenstellung dieses Gutachtens.....	4
3. Örtliche Verhältnisse	5
4. Geräuschquellen und ihre Emissionen	6
4.1 Vorbemerkung.....	6
4.2 Straßenverkehrslärm	7
4.3 Sondergebiet „Einzelhandel“	9
4.3.1 Geräuschquellen innerhalb der Gebäude, technische Nebenanlagen	9
4.3.2 Parkplätze	11
4.3.3 Lieferverkehr.....	14
4.3.4 Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen.....	19
4.3.5 Außengastronomie.....	19
4.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet	21
4.5 Öffentliche Stellplatzanlage.....	23
5. Ausbreitungsrechnung	24
5.1 Rechenverfahren.....	24
5.2 Rechenergebnisse	25
5.2.1 Straßenverkehrslärm im Plangebiet	25
5.2.2 Neubau Planstraße.....	25
5.2.3 Öffentliche Parkplätze.....	26
5.2.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet	27
5.2.5 Nutzung des Sondergebietes	28
6. Beurteilung	29
6.1 Grundlagen.....	29
6.2 Beurteilung der Geräuschsituation.....	33
6.2.1 Straßenverkehrslärm	33
6.2.2 Neue Planstraße	34
6.2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet	34
6.2.4 Öffentliche Stellplatzanlage.....	35
6.2.5 Gewerbelärm, Geplantes Sondergebiet.....	35
6.3 Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen	36
7 Zusammenfassung Nutzung SO-Gebiet	38
Liste der verwendeten Abkürzungen und Ausdrücke	39
Quellen, Richtlinien, Verordnungen.....	40

Tabellenverzeichnis	Seite
Tabelle 1 - Verkehrsmengen und längenbezogene Schalleistungspegel Prognose 2035....	9
Tabelle 2 - Zuschläge für verschiedene Parkplatztypen (Auszug).....	12
Tabelle 3 - Schalleistungspegel Parkplatzbereiche	13
Tabelle 4 - Mittlere Maximalpegel in 7,5 m Entfernung	13
Tabelle 5 - Schall- Leistungspegel bei der Be-/ Entladung an Außenrampen	15
Tabelle 6 - Schallabstrahlung Einhausung Edeka	18
Tabelle 7 - gebietstypische Emissionskontingente	22
Tabelle 8 - Emissionskontingentierung Modell:.....	22
Tabelle 9 - Zuschlag $D_{P,PT}$ für unterschiedliche Parkplatztypen PT	23
Tabelle 10 - Standardwerte für die Anzahl der Fahrzeugbewegungen N je Parkstand und Stunde für unterschiedliche Parkplatztypen PT	23
Tabelle 11 - Übersicht Rasterlärmkarten Straßenverkehrslärm	25
Tabelle 12 - Immissionsbelastung Straßenneubau	26
Tabelle 13 - Immissionsbelastung öffentliche Parkplätze	26
Tabelle 14 - Immissionsbelastung neues Gewerbegebiet	27
Tabelle 15 - Immissionsbelastung gewerbliche Nutzungen Sondergebiet	28
Tabelle 16 - Immissionsbelastung Sondergebiet mit LS	29

Soweit im Rahmen der Beurteilung verwaltungsrechtliche Gesichtspunkte angesprochen werden, erfolgt dies grundsätzlich unter dem Vorbehalt einer juristischen Fachprüfung, die nicht Gegenstand der schalltechnischen Sachbearbeitung ist.

Dieses Gutachten umfasst:

40 Seiten Text
3 Anlagen auf 11 Seiten

1. Auftraggeber

Gemeinde Faßberg

Edeka-MIHA Immobilien Service GmbH

Große Horststraße 40-44

Mielestraße 17

29328 Faßberg

31275 Lehrte

2. Aufgabenstellung dieses Gutachtens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6 „Ortskern“ 6. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes (SO vgl. BauNVOⁱ) zweier Gemeinbedarfsflächen sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GE vgl. BauNVOⁱ) geschaffen werden. Im Sondergebiet SO Einzelhandel südliches des Finkenweges ist die Errichtung eines Edeka-Marktes vorgesehen. Nördlich des Finkenwegs ist im Bereich des Rathauses sowie östlich für die Telekom die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Die westlich des Rathauses gelegenen Stellplätze sollen als öffentliche Stellplatzanlage ausgewiesen werden. Westlich hiervon ist ein Straßenneubau vorgesehen. Mit diesem Neubau wird die Große Horststraße mit dem Finkenweg verbunden, da ein Teil des Finkenweges Richtung Lange Reihe für den öffentlichen Verkehr zukünftig gesperrt werden soll.

Westlich der Straße Lange Reihe neben dem Rathaus befindet sich ein kleines Ladengeschäft, der durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes planungsrechtlich abgesichert werden soll.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung werden die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen ermittelt und beurteilt. Darüber hinaus sind die aus dem Sonder- sowie Gewerbegebiet zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen zu ermitteln und zu beurteilen. Dabei wird das vorliegende Bebauungskonzept zum geplanten Neubau des Edeka-Marktes als „Nutzungsbeispiel“ bzw. „Bebauungsentwurf“ verstanden.

Im Hinblick auf den Straßenneubau wird ermittelt, ob im Bereich angrenzender schutzbedürftiger Bebauung bzw. Freiflächen nach den gesetzlichen Bestimmungen der 16. BImSchVⁱⁱ ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen ausgelöst wird. Die Abwicklung der ggf. erforderlichen passiven

Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der bestehenden Bebauung auf Grundlage der 24. BImSchVⁱⁱⁱ ist nicht Gegenstand der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung.

Soweit erforderlich werden mögliche Lärminderungsmaßnahmen¹ vorgeschlagen bzw. organisatorische Empfehlungen angegeben, durch die die Anforderungen der TA Lärm^{iv} erfüllt werden können.

Die schalltechnische Beurteilung der vorgesehenen städtebaulichen Planung erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005^v sowie den im Beiblatt 1 genannt Orientierungswerten. Darüber hinaus werden konkrete Beurteilungsmaßstäbe der für Einzelgenehmigungsverfahren maßgeblichen Regelungen der TA Lärm diskutiert. Im Hinblick auf die zu erwartende Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm wird die maßgebliche Außenlärmbelastung nach DIN 4109^{vi} ermittelt.

3. Örtliche Verhältnisse

Die örtliche Situation ist in den Lageplänen (Anlage 1 Blatt 1 und 2) dargestellt. Dort ist auch die Lage der nachfolgend betrachteten Beurteilungspunkte (: = *Immissionsorte*, : = *Aufpunkte*) gekennzeichnet.

Das betrachtete Plangebiet wird nördlich von der Großen Horststraße, östlich durch die Lange Reihe sowie westlich durch den Straßenneubau begrenzt. Südlich an das Plangebiet grenzt das Grundstück eines Seniorenpflegeheims. Nach den uns vorliegenden Informationen durch die Gemeinde Faßberg, ist für die Gebäude östlich der Straße Lange Reihe der Schutzanspruch eines Mischgebietes zu berücksichtigen. Entsprechend dem Bebauungsplan Nr.6 ist für das südlich des Sondergebietes gelegene Seniorenheim der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA. vgl. BauNVOⁱ) zu beachten. Für die Gebäude an der Straße Im Kreise sowie westlich direkt angrenzend an das Sondergebiet, ist nach den uns vorliegenden Informationen ebenfalls der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes zu beachten.

¹ Die Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Gewerbelärm ist i.d.R. nicht möglich (vgl. A.1.3 TA- Lärm -> maßgeblicher Immissionsort)

Für das Sondergebiet Einzelhandel liegt uns ein detaillierter Entwurf vor. Danach ist die Errichtung eines Edeka-Marktes mit rd. 1.600m² Nettoverkaufsfläche und 89 Pkw-Stellplätzen geplant.

Die Erschließung des Parkplatzes soll über eine Ein- und Ausfahrt am Finkenweg und eine Ein- und Ausfahrt an der Lange Reihe erfolgen. Durch den Straßenneubau zwischen Finkenweg und Große Horststraße erfolgt zusätzlich die Schließung eines Teilbereiches des Finkenweges. Dieser Teil der Straße wird dem Marktplatz zugeordnet.

4. Geräuschquellen und ihre Emissionen

4.1 Vorbemerkung

Zur Bestimmung der zu erwartenden *Beurteilungspegel* sind neben der gesamten Betriebszeit die tatsächliche Einwirkzeit einzelner Geräusche und die Anzahl der verschiedenen Einzelvorgänge zu beachten. Der *Schallleistungs- Beurteilungspegel* L_{wAr} einer Geräuschquelle errechnet sich gemäß:

$$L_{wAr} = L_{wA} + 10 \cdot \lg t_E/t_r$$

Dabei ist t_E die Einwirkzeit, in der das Geräusch auftritt; t_r der Bezugszeitraum in gleichen Zeiteinheiten. Nach den Regelungen der TA Lärm ist für Bauflächen mit dem Schutzanspruch eines *allgemeinen Wohngebietes* oder höher (WA, WR,...) an Werktagen für die Zeit von 6.00 bis 7.00 Uhr bzw. 20.00 bis 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zusätzlich in der Zeit von 13.00 bis 15.00 Uhr ein sogen. „Pegelschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit“ zu berücksichtigen. Die Öffnungszeiten des Marktes werden zunächst mit 7.00-21.30 Uhr in die Berechnungen einbezogen.

Bei kleinräumigen *Sondergebieten* (wie im vorliegenden Fall geplant) ist eine Beschreibung der durch das Gebiet „typischerweise“ zu erwartenden, immissionswirksamen Geräuschemissionen – anders als bei großflächigen *Gewerbe- und Industriegebieten* oder vergleichbaren Gebietsnutzungen – im Regelfall z.B. durch *gebietstypische flächenbezogene Schallleistungspegel* nicht möglich.

Insbesondere die Abstrahlcharakteristik der Schall emittierenden Freiflächen wird in einem kleinräumigen, bebauten Gebiet wesentlich durch Lage und Ausdehnung der

emittierenden Flächen (Parkplätze, Zufahrten, Ladezonen) sowie Lage und Größe des Baukörpers bestimmt. In diesem Sinne wird das hier vorliegende Bebauungs- und Nutzungskonzept zum Neubau des Edeka-Marktes vom 01.03.2024 als „Nutzungsbeispiel“ bzw. „Bebauungsentwurf“ verstanden, dass der Berechnung der zu erwartenden Beurteilungspegel zugrunde gelegt wird. Mit einer solchen Betrachtung wird dem gemäß gezeigt, dass eine Nutzung des geplanten *Sondergebiets* entsprechend der geplanten Zweckbestimmung möglich ist. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass bei abweichenden geometrischen Verhältnissen ggf. weitergehende oder abweichende Lärminderungsmaßnahmen erforderlich sein können. Eine diesbezügliche Prüfung des konkreten Einzelbauvorhabens bleibt insoweit dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

4.2 Straßenverkehrslärm

Die Berechnung der längenbezogenen Schallleistungspegel $L_{w'}$ von Straßen erfolgt auf der Grundlage der RLS-19^{vii} unter Berücksichtigung der Schallleistungspegel $L_{w,FzG}(v_{FzG})$ für die Fahrzeuge der Fahrzeuggruppen Pkw, Lkw1 und Lkw2 bei der Geschwindigkeit v_{FzG} , der stündlichen Verkehrsstärke M sowie der prozentualen Anteile p_1 und p_2 von Fahrzeugen der Fahrzeuggruppen Lkw1 und Lkw2.

Bei den für die schalltechnischen Berechnungen maßgeblichen Verkehrsmengenangaben handelt es sich um die **durchschnittliche, tägliche Verkehrsstärke** in Kfz/24h (DTV₂₄) und die LKW- Anteile tags und nachts. Die **Durchschnittliche, Tägliche Verkehrsstärke** ist in den *Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen* als

*Mittelwert über alle Tage des Jahres der einen
Straßenquerschnitt täglich passierenden Kraftfahrzeuge*

definiert.

Die Fahrzeuggruppen FzG setzen sich wie folgt zusammen:

Pkw: Personenkraftwagen, Personenkraftwagen mit Anhänger und Lieferwagen mit einer zulässigen Gesamtmasse von bis zu 3,5 t

Lkw1 Lastkraftwagen ohne Anhänger mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t und Busse

Lkw2 Lastkraftwagen mit Anhänger bzw. Sattelkraftfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t

Der *längenbezogene Schall-Leistungspegel* L_W' einer Quelllinie berechnet sich gemäß RLS-19 zu:

$$L_W' = 10 \cdot \lg[M] + 10 \cdot \lg \left[\frac{100 - p_1 - p_2}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{W,Pkw}(v_{Pkw})}}{v_{PKW}} + \frac{p_1}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{W,Lkw1}(v_{Lkw1})}}{v_{LKW1}} + \frac{p_2}{100} \cdot \frac{10^{0,1 \cdot L_{W,Lkw2}(v_{Lkw2})}}{v_{LKW2}} \right] - 30$$

Der Schallleistungspegel $L_{W,FzG}(v_{FzG})$ für Fahrzeuge der Fahrzeuggruppe Pkw, Lkw1 und Lkw2 bei der Geschwindigkeit v_{FzG} beträgt:

$$L_{W,FzG}(v_{FzG}) = L_{W0,FzG}(v_{FzG}) + D_{SD,SDT,FzG}(v_{FzG}) + D_{LN,FzG}(g,v_{FzG}) + D_{K,KT}(x) + D_{refl}(h_{Beb},w)$$

Dabei ist:

M	stündliche Verkehrsstärke der Quelllinie in Kfz/h
$L_{W,FzG}(v_{FzG})$	Schallleistungspegel für die Fahrzeuge der Fahrzeuggruppe FzG (Pkw, Lkw1 und Lkw2) bei der Geschwindigkeit v_{FzG} in dB
v_{FzG}	Geschwindigkeit für die Fahrzeuge der Fahrzeuggruppe FzG (Pkw, Lkw1 und Lkw2) in km/h
P_1	Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw1 in %
P_2	Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw2 in %
$L_{W0,FzG}(v_{FzG})$	Grundwert für den Schallleistungspegel eines Fahrzeuges der Fahrzeuggruppe FzG bei der Geschwindigkeit v_{FzG} in dB
$D_{SD,SDT,FzG}(v_{FzG})$	Korrektur für den Straßendeckschichttyp SDT, die Fahrzeuggruppe FzG und die Geschwindigkeit v_{FzG} in dB
$D_{LN,FzG}(g,v_{FzG})$	Korrektur für die Längsneigung g der Fahrzeuggruppe FzG bei der Geschwindigkeit v_{FzG} in dB
$D_{K,KT}(x)$	Korrektur für den Knotenpunkttyp KT in Abhängigkeit von der Entfernung zum Knotenpunkt x in dB
$D_{refl}(h_{Beb},w)$	Zuschlag für die Mehrfachreflexion bei einer Bebauungshöhe h_{Beb} und den Abstand der reflektierenden Flächen w in dB

Der Fahrbahnbelag des Finkenweges sowie der Lange Straße besteht aus Pflaster. Hierfür wird nachfolgend zur Sicherheit eine Straßendeckschichtkorrektur $D_{SD,SDT,FzG}(> 60 \text{ km/h})$ von bzw. +1 für Pkw und Lkw angesetzt. Die Große Horststraße jedoch besteht aus Asphalt. Hier wird im Sinne eines konservativen Ansatzes eine Straßendeckschichtkorrektur $D_{SD,SDT,FzG}(> 60 \text{ km/h})$ von 0 für Pkw und Lkw angesetzt. Es wird weiter davon ausgegangen, dass die Längsneigung der Fahrgassen überall unter 2 % liegt, so dass der Pegelzuschlag $D_{LN,FzG}(g,v_{FzG})$ nicht in Ansatz zu bringen ist.

Für die umliegenden Straßen inkl. Straßenneubau liegt uns eine aktuelle Verkehrsuntersuchung des Büros Schubert² vor.

Tabelle 1 - Verkehrsmengen und längenbezogene Schalleistungspegel Prognose 2035

Straße	DTV Kfz/24 h	D _{SD,SDT} dB(A)	tags (6-22 Uhr)			nachts (22-6 Uhr)			V _{Pkw} [km/h]	V _{Lkw} [km/h]	L _{w'} [dB(A)] tags	L _{w'} [dB(A)] nachts
			M Kfz/h	P ₁ [%]	P ₂ [%]	M Kfz/h	P ₁ [%]	P ₂ [%]				
Große Horststraße	5040	0	261	1,4	1,4	45	2,2	2,2	50	50	78,1	70,7
Finkenweg West	405	0	23	0,6	0,6	5	0	0	30	30	63,4	55,4
Finkenweg Mitte	495	0	28	0	0	5	0	0	30	30	63,9	56,3
Planstraße	900	0	47	0,3	0,3	8	0	0	30	30	66,6	58,8
Lange Reihe Nord	1125	0	59	0,4	0,4	10	0	0	30	30	67,7	59,8
Lange Reihe Mitte	585	0	30	0,7	0,7	5	0	0	30	30	65,0	56,9

Erläuterungen zu Tabelle 1:

DTV ₂₀₃₅	durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Kfz/24h
D _{SD,SDT}	Korrektur für den Straßendeckschichttyp SDT für Pkw / Lkw
M	stündliche Verkehrsmenge in Kfz/h, tags/ nachts
p ₁ %	Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw1 in %, tags/ nachts
p ₂ %	Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppe Lkw2 in %, tags/ nachts
V _{Pkw}	zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw in km/h
V _{Lkw}	zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw1 bzw. Lkw2 in km/h
L _{w'}	längenbezogener Schalleistungspegel in dB(A), tags / nachts

4.3 Sondergebiet „Einzelhandel“

4.3.1 Geräuschquellen innerhalb der Gebäude, technische Nebenanlagen

Geräuscheinwirkungen aus den Gebäuden von Einkaufsmärkten können gegenüber Quellen auf den Freiflächen des Betriebsgeländes vernachlässigt werden. Zu beachten sind jedoch Geräuschemissionen außen liegender Kühl- und Lüftungsanlagen bzw. von Lüftungsöffnungen, die aus entsprechend genutzten Aggregate-Räumen nach außen führen. Da die Kühl- und Lüftungsanlagen üblicherweise konti-

² Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung des Edeka-Marktes am Finkenweg in Faßberg; Hannover Mai 2024

nuierlich (z.B. thermostatgesteuert) betrieben werden; ist davon auszugehen, dass sich die schalltechnisch ungünstigste Situation in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) ergibt. Da die IMMISSIONSRICHTWERTE in der Nachtzeit um 15 dB(A) unter den Tag-Richtwerten liegen, können die Teilschallpegel von Kühlungs- und Lüftungsanlagen in der Geräuschsituation „tagsüber“ vernachlässigt werden, wenn die Einhaltung der Nachtrichtwerte sichergestellt ist. Nachfolgend wird ein höchstzulässiger Schallleistungspegel angegeben, der vom Hersteller/ Lieferanten zu garantieren ist (=> Garantieforderung).

Nach den uns vorliegenden Unterlagen ist der Bau eines Rückkühlers nördlich der Hauptladezone ebenerdig vorgesehen. Darüber hinaus wird es an der Südfassade eine Umluftanlage geben. Über dem Bereich des Bäckers sowie des Leergutes werden zwei Auslässe über Dach für die RLT- Anlagen geplant. Da uns bisher keine technischen Angaben zu den zu erwartenden Schallleistungspegeln vorliegen, setzen wir zunächst die nachfolgend genannten Schallleistungspegel an:

Rückkühler	$L_{WA} \leq 73 \text{ dB(A)}$
Umluftanlage	$L_{WA} \leq 66 \text{ dB(A)}$
Auslass RLT- Bäcker	$L_{WA} \leq 70 \text{ dB(A)}$
Auslass RLT- Leergut	$L_{WA} \leq 78 \text{ dB(A)}$

Mit diesen Pegelwerten ist im Bereich der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung mit einer Immissionsbelastung von rd. 30-31 dB(A) zu rechnen. Der Nachtrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet wird somit um rd. 10 dB(A) unterschritten. Entsprechend dem *Stand der Lärminderungstechnik* ist davon auszugehen, dass der genannte Emissionspegel z.B. durch Verwendung von Schalldämpfern oder so genannten „Langsamläufnern“ regelmäßig eingehalten werden kann. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass sich das Geräusch der kühlungs- und lüftungstechnischen Einrichtungen entsprechend dem *Stand der Lärminderungstechnik* als gleichmäßiges Rauschen **ohne hervortretende „Einzeltöne“ und pegelbestimmende tieffrequente Geräuschanteile** „oder auffällige Pegeländerungen“ darstellt, so dass ein diesbezüglicher Pegelzuschlag bei der Ermittlung der BEURTEILUNGSPEGEL nicht in Ansatz gebracht wird.

Hinweis:

Soweit vom Hersteller/ Lieferanten bei „typgeprüften“ Großseriengeräten nach einschlägigen Normen (vgl. z.B. DIN EN 13053) Leistungstoleranzen und Toleranzen der in den technischen Unterla-

gen genannten Emissionspegel geltend gemacht werden können, sind diese bei der Projektierung der Anlage(n) vom o.a. maximal zulässigen Schallleistungspegel in Abzug zu bringen!

Bei mehreren Zu-/ Abluftöffnungen oder Geräten ist der je Anlage zulässige Schallleistungspegel gemäß

$$10 \cdot \lg n$$

zu reduzieren; dabei ist „n“ der Anzahl der Anlagen bzw. der Lüftungsöffnungen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der zulässige Schallleistungspegel bei größeren Abständen zwischen dem Aufstellungsort der Anlage(n) und der betroffenen Nachbarbebauung ggf. erhöht werden kann; dies kann im Rahmen der Ausführungsplanung überprüft werden. Unabhängig hiervon ist darauf hinzuweisen, dass ein lüftungstechnischer Nachweis nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist.

4.3.2 Parkplätze

Die Berechnung der EMISSIONSPEL des Parkplatzes erfolgt auf der Grundlage der PARKPLATZLÄRMSTUDIE^{viii}. Dabei können die Geräuschemissionen nach dem sogenannten *zusammengefassten Verfahren* bzw. dem *Sonderfallverfahren* (*getrenntes Verfahren*) ermittelt werden.

Nachfolgend werden die Emissionen nach dem *Sonderfallverfahren* – getrennt für das Ein- und Ausparken sowie den Parksuch- und Durchfahrverkehr – berechnet. Das Verfahren kann angewendet werden, wenn sich das Verkehrsaufkommen – wie im vorliegenden Fall – in den Fahrgassen aufgrund der Parkplatzgeometrie oder anderer Vorkenntnisse einigermaßen genau abschätzen lässt. In diesem Fall gilt folgender Zusammenhang:

$$L_{wAr} = L_{w0} + K_{PA} + K_I + 10 \cdot \lg(B \cdot N) \text{ dB(A)}$$

In der Gleichung bedeuten:

L_{wAr} = Schallleistungs-Beurteilungspegel aller Vorgänge auf dem Parkplatz (einschließlich Durchfahranteil);

L_{w0} = 63 dB(A) = Ausgangsschallleistungspegel für eine Bewegung/h auf einem P+R – Parkplatz (nach Tabelle 30 im Abschnitt 7.1.5 der Studie);

K_{PA} = Zuschlag für die Parkplatzart (nach Tabelle 34 der Studie);

K_I = Zuschlag für die Impulshaltigkeit (nach Tabelle 34 der Studie);

B = Bezugsgröße (Anzahl der Stellplätze, Netto-Verkauffläche...);

N = Bewegungshäufigkeit (Bewegungen je Einheit der Bezugsgröße und Stunde). Falls für N keine exakten Zählungen vorliegen, sind sinnvolle Annahmen zu treffen. Anhaltswerte für N sind in Tabelle 33 der Studie zusammengestellt;

$B \cdot N$ = alle Fahrzeugbewegungen je Stunde auf der Parkplatzfläche;

Neben den bereits erläuterten Kennwerten L_{wAr} , L_{w0} , B und N sind die Zuschläge K_I bzw. K_{PA} , wie folgt zu berücksichtigen:

Tabelle 2 - Zuschläge für verschiedene Parkplatztypen (Auszug)

Parkplatzart	Zuschläge in dB(A)	
	K_{PA}	K_I
Pkw-Parkplätze		
Parkplätze an Einkaufszentren		
Standard-Einkaufswagen auf Asphalt	3	4
Standard-Einkaufswagen auf Pflaster	5	4
Parkplätze an Einkaufszentren		
lärmmilde Einkaufswagen auf Asphalt	3	4
lärmmilde Einkaufswagen auf Pflaster	3	4

Abstimmungsgemäß werden Standard-Einkaufswagen auf Asphalt berücksichtigt. Als Pegelzuschläge sind nach der angesprochenen Studie dem gemäß $K_{PA} = +3 \text{ dB(A)}$ und $K_I = +4 \text{ dB(A)}$ zu berücksichtigen.

Die Teilemissionen aus dem Bereich der Pkw-Fahrgassen werden auf der Grundlage der RLS-19 berechnet.

Für die Berechnung des Emissionspegels der Pkw-Fahrgassen wird eine Geschwindigkeit von 30 km/h angesetzt, auch wenn vorausgesetzt werden kann, dass diese Fahrzeuggeschwindigkeit im Bereich der Stellplätze und Zufahrten regelmäßig unterschritten wird.

Für die Fahrwege innerhalb des Sondergebietes wird eine Fahrbahnoberfläche aus Asphalt mit $D_{SD,SDT(v)} = 0 \text{ dB}$ berücksichtigt. Es wird weiter davon ausgegangen, dass die Längsneigung der Fahrgassen überall unter 2 % liegt, so dass der Pegelzuschlag $D_{LN,FzG}(g,v_{FzG})$ nicht in Ansatz zu bringen ist.

Der längenbezogene Emissionskennwert für 1 Pkw-Fahrt je Stunde beträgt:

$$L_{wA}'(\text{Pkw-Fahrt}) = 49,7 \text{ dB(A)}.$$

Unter Beachtung der uns vorliegende Verkehrsuntersuchung werden bis zu 1.850 Kfz pro Tag erwartet. Die Verteilung der Zu- und Abfahrten erfolgt entsprechend den im Gutachten genannten Fahrzeugzahlen.

Unter Berücksichtigung der 89 Pkw-Stellplätze sowie der genannten Fahrzeugzahlen ergibt sich eine Frequentierung von 1,3 Bewegungen je Einstellplatz und Stunde.

Hieraus errechnen sich die Emissionspegel für die in Anlage 1 Blatt 2 dargestellten Parkplatzbereiche mit den folgenden emissionswirksamen Eingangsgrößen zu:

Tabelle 3 - Schallleistungspegel Parkplatzbereiche

Bereich	Anz. EP	Gleichung	L_{wAr} [dB(A)]
PP1	11	$63 + 7 + 10 \cdot \lg (11 \text{ EP} \cdot 1,3 \text{ Bew./h})$	81,6
PP2	19	$63 + 7 + 10 \cdot \lg (19 \text{ EP} \cdot 1,3 \text{ Bew./h})$	83,9
PP3	8	$63 + 7 + 10 \cdot \lg (8 \text{ EP} \cdot 1,3 \text{ Bew./h})$	80,2
PP4	9	$63 + 7 + 10 \cdot \lg (9 \text{ EP} \cdot 1,3 \text{ Bew./h})$	80,7
PP5	13	$63 + 7 + 10 \cdot \lg (13 \text{ EP} \cdot 1,3 \text{ Bew./h})$	82,3
PP6	14	$63 + 7 + 10 \cdot \lg (14 \text{ EP} \cdot 1,3 \text{ Bew./h})$	82,6
PP7	2	$63 + 7 + 10 \cdot \lg (2 \text{ EP} \cdot 1,3 \text{ Bew./h})$	74,1
PP8	5	$63 + 7 + 10 \cdot \lg (5 \text{ EP} \cdot 1,3 \text{ Bew./h})$	78,1
PP9	5	$63 + 7 + 10 \cdot \lg (5 \text{ EP} \cdot 1,3 \text{ Bew./h})$	78,1
PP10	3	$63 + 7 + 10 \cdot \lg (3 \text{ EP} \cdot 1,3 \text{ Bew./h})$	75,9

Aufgrund der Lage der Zufahrten zu den Parkplätzen werden zwei Fahrspuren auf den äußeren Fahrwegen in das Rechenmodell eingestellt. Unter Beachtung der vom Verkehrsgutachter genannten Angaben ergeben sich für die Fahrwege die folgenden längenbezogenen Schallleistungspegel:

FPkw1: (800 Pkw An- bzw. Abfahrten) $L'_{wA} = 66,7 \text{ dB(A)}$

FPkw2: (1050 Pkw An- bzw. Abfahrten) $L'_{wA} = 67,9 \text{ dB(A)}$

Im Hinblick auf die nach Nr. 6.1 der TA Lärm ebenfalls zu untersuchenden *kurzzeitigen Geräuschspitzen* sollen folgende mittlere Maximalpegel berücksichtigt werden:

Tabelle 4 - Mittlere Maximalpegel in 7,5 m Entfernung

	Beschleunigte Abfahrt bzw. Vorbeifahrt	Türenschießen	Heck- bzw. Kofferraumklappenschießen	Druckluftgeräusch
Pkw	67 ⁶²⁾ (Messung 1984)	72 (Messung 1999)	74 (Messung 1999)	-
Lkw	79 (Messung 2005)	73 (Messung 2005)	-	78 (Messung 2005)

alle Pegelwerte in dB(A)

⁶²⁾ Siehe 3. Auflage der Parkplatzlärmstudie, Tabelle 6

4.3.3 Lieferverkehr

Nach einer Untersuchung der *Hessischen Landesanstalt für Umwelt*^{tx} wird für die Geräuschemissionen von Lkw-Bewegungen ein einheitlicher Emissionsansatz für alle Wegeelemente zugrunde gelegt, wobei nicht einzelne Lkw sondern einzelne Abschnitte der Fahrstrecke als Schallquelle betrachtet werden. Der auf die Beurteilungszeit bezogene Schallleistungspegel L_{wAr} eines Streckenabschnitts errechnet sich nach:

$$L_{wA'} = L_{wA,1h'} + 10 \cdot \lg n + 10 \cdot \lg l_{1m} - 10 \cdot \lg (T_r / 1h)$$

dabei ist:

$L_{wA,1h'}$ der zeitlich gemittelter Schalleistungspegel für 1 Lkw pro Stunde

n : die Anzahl der Lkw einer Leistungsklasse in der Beurteilungszeit T_r

l : die Länge eines Streckenabschnittes in m

T_r : der Beurteilungszeitraum in h ($T_r = 16$ Std. tags; $T_r = 1$ Std nachts)

In der angesprochenen Studie wird für LKW mit einer Motorleistung < 105 kW ein Bezugsschallleistungspegel, bezogen auf ein Wegeelement von 1 m Länge und auf einen Lkw pro Stunde von 62 dB(A) genannt. Für leistungstärkere LKW beträgt der längenbezogene Emissionskennwert 63 dB(A). Der zuletzt genannte Kennwert wird zur Sicherheit nachfolgend für *alle* Lkw zugrunde gelegt, auch wenn z.T. mit „kleineren“ Lkw gerechnet werden kann.

Die Zufahrt in die geschlossene Ladezone erfolgt von der Straße Lange Reihe. Nachdem die Be- und Entladung stattgefunden hat, verlassen die Lkw ebenfalls das Betriebsgrundstück nach Osten zur Lange Reihe.

Die Fahrbewegungen auf dem Betriebsgrundstück müssen aufgrund der beengten Platzverhältnisse im Ladebereich als Rangierbewegungen (Rückwärts-fahren fahren mit erhöhter Drehzahl) beurteilt werden. Für Rangiergeräusche ist ein mittlerer Schallleistungspegel anzusetzen, der etwa 3 bis 5 dB(A) über dem eigentlichen Fahrgeräusches der Lkw liegt.

Nachfolgend wird nicht zwischen großen und kleinen Lkw unterschieden, d.h. es wird für Rangiergeräusche mit folgendem längenbezogenen Schall-Leistungspegel gerechnet:

$$L_{wA'}(\text{Rangieren}) = 67 \text{ dB(A)}$$

Beim Rückwärtsfahren der LKW wird der mögliche Betrieb einer Rückfahrwarn-einrichtung berücksichtigt. Unter Beachtung von Literaturangaben ist für diese

Geräusche im Mittel ein Schallleistungspegel von

$$L_{wA} \text{ (Rückfahrwarneinrichtung)} = 102 \text{ dB(A)}$$

zu beachten. Wir gehen davon aus das nicht jeder LKW einen Rückfahrwarner besitzt, sondern ggf. mit einer Kamera ausgestattet ist. Es wird abgeschätzt, dass rd. die Hälfte der Anlieferungen ohne akustischen Rückfahrwarner anliefert. Sofern ein Rückfahrwarner betrieben wird, gehen wir unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse davon aus, dass dieser für rd. 20 sec. erforderlich wird.

Die Ware wird i.d.R. zum überwiegenden Teil auf Rollwagen und Europaletten gelagert und mit Hilfe von Handhubwagen in das Lager verfahren. Entsprechend den Ergebnissen einer Studie des *Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie* aus dem Jahre 2005 sind beim Einsatz von Rollcontainern und Palettenhubwagen an sogenannten **Außenrampen (Rampen ohne Ladeschleuse)** typische Schall- Leistungspegel zwischen 76 dB(A) und 89 dB(A) je Vorgang maßgebend.

Tabelle 5 - Schall- Leistungspegel bei der Be-/ Entladung an Außenrampen

Vorgang	Zustand	Einwirkzeit	$L_{wAT,1h}$ je Ereignis	s	L_{wAmax}
Palettenhubwagen über Ladebordwand	Voll	< 5 sec.	88,0	1,2	116
	Leer		89,1	2,5	121
Rollcontainer über Ladebordwand	Voll		77,4	2,9	111
	Leer		77,8	1,7	112

S = Standardabweichung

Bei den folgenden Berechnungen wird ein **mittlerer Schall- Leistungspegel von 84 dB(A)** für die Bewegung eines Rollwagens oder einer Palette (mittels Handhubwagen) pro Stunde zu Grunde gelegt.

Darüber hinaus werden die Geräuschimmissionen von bordeigenen Kühlaggregaten der Lkw-Fahrzeuge berücksichtigt. Derartige Aggregate wiesen nach den Ergebnissen eigener schalltechnischer Messungen Schall-Leistungspegel von im Mittel: $L_{wA} = 92 \text{ dB(A)}$

auf.

Nach den uns vorliegenden Informationen sind im Bereich der EDEKA-Ladezone 19 Lkw sowie rd. 306 Paletten/Rollcontainer Bewegungen zu beachten. Wir gehen

davon aus, dass 2 Lkw in der morgendlichen Ruhezeit anliefern. Alle übrigen werden in der Zeit zwischen 7 und 20 Uhr entladen. Abstimmungsgemäß kann organisatorisch sichergestellt werden, dass der Betrieb eines Rückfahrwarners in der Ruhezeit nicht erforderlich wird.

Für die Anlieferung des Bäckers bzw. die Zeitungsanlieferung werden jeweils 20 Rollwagenbewegungen im Bereich des Markthaupteingangs in der Zeit zwischen 6.00 und 7.00 Uhr berücksichtigt.

Für die Ladetätigkeiten ermitteln sich damit die Schallleistungs-Beurteilungspegel zu:

Ladezone Edeka: $L_{wAr} = 84 + 10 \cdot \lg (306/16) = \mathbf{96,8 \text{ dB(A)}}$,

Ladezone Bäcker/Zeitungen: $L_{wAr} = 78 + 10 \cdot \lg (20/16) = \mathbf{78,9 \text{ dB(A)}}$.

Nach Angaben des Betreibers sind die Lkw-Fahrer angewiesen Kühlaggregate während der Ladetätigkeiten auszuschalten, sodass im Bereich der Ladezone keine zusätzlichen Emissionen durch bordeigene Kühlaggregate zu berücksichtigen sind.

Die Anlieferungen des EDEKA-Marktes erfolgen innerhalb der eingehausten Ladezone. Aufgrund der Größe der Einhausung sowie der geplanten „Einfahrt“ von der Lange Reihe ist eine Schließung der Ladezone während der Ladetätigkeiten möglich. Die Ermittlung des **Innenpegels** der Ladezone erfolgt in Anlehnung an die VDI-2571^x bzw. DIN EN 12354-4^{xi}. In Abhängigkeit vom *Volumen* und des vorgenannten Schallleistungspegels errechnet sich der Innenpegel wie folgt:

$$L_I = L_{wA} + 14 - 10 \cdot \lg V/T [\text{dB(A)}]$$

Mit T = Nachhallzeit; V = Volumen der Halle in m³

Für die Ladezone ergibt sich unter Beachtung eines Volumens von rd. 1.842 m³ und einer Nachhallzeit von 3 s folgender Innenpegel:

$$L_I \approx 82,9 \text{ dB(A)}$$

Da der Lkw während der Verladung abschirmend Richtung Tor wirkt, kann ohne expliziten Nachweis davon ausgegangen werden, dass der Innenpegel nahe dem Tor rd. 10 dB niedriger ist. Somit wird bei der Schallabstrahlung über das Tor ein Innenpegel von:

$$L_I \approx 72,9 \text{ dB(A)}$$

angesetzt.

Die größte Schallabstrahlung bezüglich der Außenbauteile der Ladezone ist über das Tor zu erwarten. Wir gehen morgens zwischen 06.00 und 07.00 Uhr von einem geschlossenen Tor während des Be- und Entladevorganges aus. Im Sinne eines konservativen Ansatzes wird in der Zeit zwischen 07.00 und 20.00 Uhr von einem vollständig geöffneten Tor ausgegangen. Für das geschlossene Tor wird das folgende Schalldämmmaß zu Grunde gelegt:

$$R'_w = 25 \text{ dB}$$

Die Wände und das Dach der geplanten Einlieferung sollen aus Trapezblech errichtet werden. Hierfür wird im Sinne eines konservativen Ansatzes ein Schalldämmmaß von:

$$R'_w = 25 \text{ dB}$$

angesetzt. Lediglich für die Nordfassade wird abstimmungsgemäß von einem Schalldämmmaß von:

$$R'_w = 30 \text{ dB}$$

ausgegangen.

Nach Angaben des Betreibers ist davon auszugehen, dass die Einwirkzeit der Laderäusche innerhalb der Ladezone morgens zwischen 06.00-07.00 Uhr (2 Anlieferungen) rd. 45 Minuten beträgt, während über die restliche Zeit (17 Anlieferungen) von einer Einwirkzeit der Geräusche von 30 min je Stunde bis 20.00 Uhr ausgegangen wird.

Ausgehend von dem genannten *Halleninnenpegel* sowie der Größe der schallabstrahlenden Hallenflächen (Tore, Fassaden usw.) und deren *bewerteten Schalldämmmaßen* kann mithilfe der Richtlinie DIN EN 12354-4 der *Schallleistungspegel* des jeweiligen Außenbauteils nachfolgender Formel berechnet werden:

$$L_{WA} = L_I - R'_w + C_d + 10 \cdot \lg\left(\frac{S}{S_0}\right)$$

mit

L_{WA}	Schallleistungspegel des betrachteten Außenbauteils
L_I	Innenpegel der betrachteten Industriehalle
R'_w	bewertetes Schalldämmmaß des betrachteten Außenbauteils
C_d	Diffusitätsterm für das Innenschallfeld am Segment
S	Fläche des betrachteten Außenbauteils in m ²
S_0	Bezugsfläche (1 m ²)

Alle Ausgangsparameter, die in die Berechnungen der Schallabstrahlung der schalltechnisch relevanten Bauteile eingegangen sind, sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Für die einzelnen Außenbauteile sind die Beurteilungspegel „Innen“,

die Flächengröße der Bauteile, das entsprechende Schalldämm-Maß und der daraus resultierende *Schallleistungs-Beurteilungspegel* zusammengestellt.

Tabelle 6 - Schallabstrahlung Einhausung Edeka

Bauteil	L_i dB(A)	C_d dB(A)	Fläche [m ²] ^{*)}	R'_w dB	L_{wA} dB(A)
Tor geschlossen	72,9	-5,0	15,0	25	57,8
Tor offen	72,9	-5,0	15,0	0	79,6
Nordfassade	82,9	-5,0	188	30	81,6
Südfassade 1	82,9	-5,0	82	25	83,0
Südfassade 2	82,9	-5,0	70	25	82,3
Südfassade 3	82,9	-5,0	80	25	79,6
Dach	82,9	-5,0	450	25	85,4

L_i Innenpegel in dB(A)

C_d Diffusitätsterm entsprechend DIN 12354-4

R'_w bewertetes Schalldämmmaß in dB

L_{wAr} Schalleistungspegel in dB(A)

^{*)}: gerundet

Nach den uns vorliegenden Betriebsangaben ist am ungünstigsten Wochentag mit 19 Lkw- Anlieferung an der Hauptladezone zu rechnen. Darüber hinaus erfolgt eine Anlieferung durch einen 7,5 t Lkw für den Bäcker, Zeitung bzw. einen Geldtransporter im Nahbereich des Haupteinganges.

Es wird nicht zwischen kleinen und großen Lkw unterschieden. Im Sinne eines konservativen Ansatzes wird der Schalleistungspegel für einen „großen“ Lkw in den Berechnungen berücksichtigt. Unter Beachtung der geplanten örtlichen Verhältnisse werden für die Lkw- Fahrstrecken folgende längenbezogene Schalleistungs-Beurteilungspegel zu Grunde gelegt:

RLkw1 (Rangieren): $L_{wAr} = 67 + 10 \log (19/16) = 67,7 \text{ dB(A)}$

FLkw2: $L_{wAr} = 63 + 10 \log (19/16) = 63,7 \text{ dB(A)}$

FLkw3 (Bäcker): $L_{wAr} = 63 + 10 \log (1/16) = 51,0 \text{ dB(A)}$

Rückfahrwarner: $L_{wAr} = 102 + 10 \log (10 \cdot 20 \text{ sec} / 57600) = 77,4 \text{ dB(A)}$

In den Berechnungen wird von einem typischen Spitzenpegel $L_{wA,max} = 112 \text{ dB(A)}$ ausgegangen. Dabei kann ein solcher Kennwert bereits als konservativer Ansatz angesehen werden, da – zumal bei neueren Fahrzeugen – regelmäßig geringere Geräuschspitzen auftreten.

4.3.4 Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen

Die Geräuschemissionen beim Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen werden im Heft 3 (Umwelt und Geologie) des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie beschrieben. Nachfolgend werden die Untersuchungsergebnisse für lärmarme Einkaufswagen aus Metall zu Grunde gelegt. Danach ist ein mittlerer Schallleistungspegel von rd. 70 dB(A) für einen Stapelvorgang je Stunde zu berücksichtigen. Anhand eigener Schallmessungen an einem Verbrauchermarkt wurde ein mittlerer Schall-Leistungspegel von rd. 65 dB(A) ermittelt. Für Einkaufswagen mit Kunststoffkörben ist nach der o.a. Studie ein um rd. 6 dB(A) niedrigerer Emissionswert anzunehmen. Im aktuellen Emissionskatalog des Forum-Schall (12/2023) wurde ein Schallleistungspegel für Metalleinkaufswagen von 68 dB(A) beschrieben. Nachfolgend wird der zuvor genannte mittlere Schall-Leistungspegel von

Einkaufswagen Stapelvorgang (Metall) : $L_{WA} = 68 \text{ dB(A)}$

zu Grunde gelegt. Entsprechend dem uns vorliegenden Entwurf ist die Errichtung von zwei Einkaufswagenboxen vorgesehen. Für i.M. 100 Vorgänge pro Stunde je Einkaufswagenbox berechnet sich der Schallleistungspegel innerhalb der Marktöffnungszeiten nach dem Takt-Maximalpegel-Verfahren zu:

[EKW1&2], $L_{WA} = 68 + 10 \log(100) = 88 \text{ dB(A)}$.

4.3.5 Außengastronomie

Zur Ermittlung der Geräuschemissionen durch eine Nutzung der Außensitzbereiche des Cafés wird nachfolgend i.S. einer konservativen Abschätzung ein in der VDI-3770^{xii} genannter, zur Ermittlung der Geräuschemissionen von Biergärten zu beachtender Emissionsansatz zu Grunde gelegt. Demzufolge ist eine Biergartenfläche als Flächenschallquelle in 1,2 m Höhe über Boden anzusetzen. Der Schallleistungspegel dieser Quelle berechnet sich wie folgt:

$$(F1) \quad L_{WA} = 70 + 10 \cdot \log(n) \text{ dB(A)}$$

mit: n – Anzahl der zur Emission wesentlich beitragenden Personen, dies sind für den Planungsfall **50% der anwesenden Personen**

Dabei ist ein Impulszuschlag von

$$(F2) \quad K_1 = 9,5 - 4,5 \cdot \log(n) \text{ dB(A)}$$

zu berücksichtigen.

Einen Informationshaltigkeitszuschlag im Sinne von A.2.5.2 der TA Lärm sieht die VDI 3770 nicht vor. Hier ist einerseits darauf hinzuweisen, dass im Unterschied zu Lautsprecherdurchsagen etc. ein Gemisch aus menschlichen Stimmen i.d.R. nicht als informationshaltig einzustufen ist (s.a. 18. *BlmSchV*). Andererseits liegt der Grundansatz der Formel (F1) um 5 dB(A) über den mit der Untersuchung von Probst^{xiii} ermittelten Emissionsansätzen für Biergärten mit bis zu 300 Plätzen. Da die Ansätze der VDI-3770 u.a. auf den Erkenntnissen dieser Untersuchung aufbauen, kann diese Differenz als im Emissionsansatz enthaltener Sicherheitszuschlag interpretiert werden, der für eine ggf. im Einzelfall zu unterstellende Informationshaltigkeit oder eine überdurchschnittliche Lärmentwicklung vorgehalten wird. In diesem Sinne ist der o.a. Ansatz als konservativer (schalltechnisch ungünstiger) Ansatz zu verstehen.

Dieser Rechenansatz wurde mit eigenen Messergebnissen aus der Nachbarschaft von Biergärten verglichen. Dabei war unter Berücksichtigung der o.a. Ausführungen eine gute Übereinstimmung festzustellen.

Für Außenbewirtschaftungen von **Speisegaststätten** liegt der vorangestellte Emissionsansatz deutlich zu hoch. Hier ist im Sinne einer Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz^{xiv}, (die sich hier auf eine Untersuchung der Universität Innsbruck^{xv} bezieht), von einem Grundansatz in der Formel (F1) von 60 dB(A) für Gastgärten ruhiger Speiserestaurants bzw. 63 dB(A) für Gastgärten von herkömmlichen, einfachen Speisegaststätten auszugehen.

Nachfolgend wird zur Sicherheit, auch wenn vorausgesetzt werden kann, dass in einem Café lautstarke Unterhaltungen etc. ausgeschlossen werden kann, der o.g. Emissionswert für Biergärten in Ansatz gebracht, d.h. es wird mit einem Schallleistungspegel von:

$$L_{WA} = 70 \text{ dB(A)}$$

gerechnet.

Genaue Informationen zu der geplanten Anzahl der außen liegenden Sitzplätze liegen uns nicht vor. Wir gehen zunächst davon aus, dass 25 Sitzplätze entstehen können. Für den schalltechnisch ungünstigen Fall, dass die 25 Sitzplätze während der Öffnungszeiten durchgängig voll besetzt sind, ergibt sich in der vorgenannten

Zeit folgender Schallleistungspegel

$$L_{wA} = 70 + 10 \cdot \log(12,5) = 81 \text{ dB(A)}$$

Darüber hinaus kommt folgender Impulszuschlag zum Ansatz:

$$K_I = 9,5 - 4,5 \cdot \log(12,5) \text{ dB(A)} = 4,6 \text{ dB(A)}.$$

Die Spitzenpegel für die Nutzung werden entsprechend der Studie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz wie folgt angegeben:

$$L_{WA,max} = 86 \text{ bis } 92 \text{ dB(A)}.$$

4.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im Hinblick auf das Verfahren der DIN 45691 ist zu beachten, dass in der Modellbildung der Emissionskontingentierung nach dieser Norm lediglich die *Emissionskontingentierung* nach dieser Norm lediglich die geometrisch bedingte Pegelabnahme berücksichtigt wird. Zusatzdämpfungen durch *Luftabsorption*, *Bodeneffekte* usw., wie sie regelmäßig im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren gemäß TA Lärm/ ISO 9613-2^{xvi} in Ansatz zu bringen sind, bleiben dabei unberücksichtigt. Das Ergebnis einer Abschätzung auf der Grundlage der DIN 45691 im Rahmen der städtebaulichen Planung führt daher regelmäßig zu einer Überschätzung in der Nachbarschaft zu erwartenden Immissionsbelastungen. Im Umkehrschluss werden aus den einzuhaltenden Randbedingungen (Orientierungswerte, Planwerte, Richtwerte) zu „strenge“ Einschränkungen an die im emittierenden Gebiet zulässigen Schallleistungspegel abgeleitet. Die entsprechende Pegeldifferenz beträgt je nach geometrischen Verhältnissen rd. 2 – 5 dB(A). Demgemäß können die als „gebietstypisch“ anzusehenden Emissionskontingente gegenüber den in der DIN 18005 genannten flächenbezogenen Schallleistungspegeln um mindestens 2 dB(A) reduziert werden.

In der nachfolgenden Tabelle ist unter den genannten Voraussetzungen eine Differenzierung gebietstypischer Emissionskontingente für Industriegebiete (GI - BauNVO), eingeschränkte Industriegebiete (Gle), Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) angegeben. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Zusammenstellung lediglich eine grobe Rasterung darstellt, die der Einschätzung im Rahmen der städtebaulichen Planung im Hinblick auf künftige

Entwicklungen ermöglichen soll („typisierende Betrachtung“).

Tabelle 7 - gebietstypische Emissionskontingente

Ausweisung bzw. Nutzungsmöglichkeit	<i>Emissionskontingente</i> L _{EK} in dB(A)	
	6.00-22.00	22.00-6.00
GI	≅ 68	≅ 58
GI _e	63 - 68	50 - 60
GE	61 - 66	46 - 51
GE _e	55 - 61	*) - 46

*) : bei ein- oder zweischichtig arbeitenden Betrieben, deren Betriebszeit nicht in die Nachtzeit fällt, ist der in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr höchstzulässige Emissionskontingente von untergeordneter Bedeutung.

Mit den vorstehenden Emissionskennwerten werden die Mittelungspegel der Geräuschemissionen beschrieben. Im Sinne der Regelungen der TA Lärm sind im konkreten Einzelfall ggf. weitere „Eigenschaften“ der von den Gewerbe-betrieben ausgehenden Geräuschemissionen in die Beurteilung einzustellen. Diesbezüglich sind ggf. zu beachten:

- eine mögliche **Ton-** und/oder **Impulshaltigkeit** der Geräusche
(vgl. Anhang A.3.3.5 und 3.3.6 zur TA Lärm)
- **Maximalpegel** durch kurzzeitige Einzelereignisse
(vgl. Ziffer 6.1 der TA Lärm)
- **tieffrequente Geräusche**
(vgl. Ziffer 7.3 der TA Lärm)

Diese – möglichen – akustischen Eigenschaften von „Anlagengeräuschen“ sind im Zusammenhang mit dem konkreten Einzelgenehmigungsverfahren auf der Grundlage der TA Lärm zu beurteilen; sie sind im Rahmen einer Untersuchung zur städtebaulichen Planung keiner pauschalierenden Bewertung zugänglich.

Abstimmungsgemäß wird für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet zur Ermittlung der daraus resultierenden Immissionsbelastung, die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten *Emissionskontingente* berücksichtigt.

Tabelle 8 - Emissionskontingentierung Modell:

Teilfläche	Größe ca. in m ²	Emissionsansätze LEK'	
		<i>tags</i>	<i>nachts</i>
GE _e	440	60	45

Die Lage der Fläche ist aus der Anlage 1 Blatt 1 ersichtlich.

4.5 Öffentliche Stellplatzanlage

Die Berechnung der Emissionspegel des öffentlichen Parkplatzes erfolgen auf der Grundlage der RLS-19. Der flächenbezogene Schallleistungspegel einer Teilfläche eines Parkplatzes errechnet sich wie folgt:

$$L_w'' = 63 + 10 \lg [N * n] + D_{P,PT}$$

mit:

N = Anzahl der Fahrzeugbewegungen je Parkstand und Stunde (An- und Abfahrt zählen als je eine Bewegung)

n = Anzahl der Parkstände auf der Parkplatzfläche bzw. -teilfläche

$D_{P,PT}$ = Zuschlag nach der nachfolgenden Tabelle für unterschiedliche Parkplatztypen PT in dB

Tabelle 9 - Zuschlag $D_{P,PT}$ für unterschiedliche Parkplatztypen PT

Parkplatztyp	$D_{P,PT}$
Pkw- Parkplätze	0
Motorrad- Parkplätze	5
Lkw- und Omnibus Parkplätze	10

Die Standardwerte der Tabelle 10 sind nur anzuwenden, wenn keine geeigneten projektbezogenen Untersuchungsergebnisse vorliegen.

Tabelle 10 - Standardwerte für die Anzahl der Fahrzeugbewegungen N je Parkstand und Stunde für unterschiedliche Parkplatztypen PT

Parkplatztyp PT	N	
	tags (6.00-22.00 Uhr)	Nachts (22.00-06.00 Uhr)
P+R Parkplätze	0,3	0,06
Tank- und Rastanlagen	1,5	0,8

Aktuell sind auf der Fläche westlich des Parkplatzes 39 Stellplätze vorhanden. Eine zukünftige konkrete Planung liegt uns nicht vor, sodass wir zunächst davon ausgehen, dass auch zukünftig 39 Stellplätze errichtet werden.

Danach ergeben sich für den Parkplatz des Rathauses folgende flächenbezogene Schallleistungspegel:

$$PP \text{ Rathaus Tags} = L_w'' = 63 + 10 \lg (0,3 * 39) = 73,7 \text{ dB(A)}$$

$$PP \text{ Rathaus nachts} = L_w'' = 63 + 10 \lg (0,06 * 39) = 66,7 \text{ dB(A)}$$

5. Ausbreitungsrechnung

5.1 Rechenverfahren

Die Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen wird nach dem Verfahren der bereits angesprochenen Richtlinie RLS-19 durchgeführt. Die Ausbreitungsrechnungen für den „abstrakten Planfall“ des neuen Gewerbegebietes erfolgt entsprechend den Vorgaben der für eine *EMISSIONSKONTINGENTIERUNG* maßgeblichen DIN 45691. Nach den Regelungen dieser Norm ist ausschließlich die geometrisch bedingte Pegeländerung in die Ausbreitungsrechnung einzustellen. Hierdurch bleiben die im konkreten Einzelfall regelmäßig zu beachtenden Zusatzdämpfungen durch Bebauung, Bodeneffekte, Luftabsorption usw. unberücksichtigt.

Die Ausbreitungsrechnung der gewerblichen Nutzungen erfolgt entsprechend der DIN ISO 9613-2. Das Kriterium für die Betrachtung flächenhafter oder linienförmiger Geräuschemissionen wird im Sinne der angesprochenen Norm ebenso beachtet wie der Einfluss von Bodeneffekten (u.a. „schallharte“ Oberflächen im Bereich der Stellplätze, Fahrwege und des Ladebereichs).

Alle für die Ausbreitungsrechnung wesentlichen Parameter wurden digitalisiert. Dabei wurde für die Berechnungspunkte (Immissionsorte, Aufpunkte) eine Aufpunkthöhe von

$$h_A = 3,0 \text{ m} \quad \text{über Geländehöhe}$$

für den EG-Bereich sowie eine übliche Stockwerkshöhe von 2,8 m berücksichtigt.

Für die Emissionen wurde eine mittlere Quellpunkthöhe von:

$h_Q = 0,5 \text{ m}$	über Geländehöhe	für Pkw und EKW
$h_Q = 1,0 \text{ m}$	über Geländehöhe	für Lkw und Lieferbereiche
$h_Q = 1,2 \text{ m}$	über Geländehöhe	für die Außengastronomie
$h_Q = \text{über Dach}$		für die technischen Anlagen

angesetzt.

Die Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebietes wurde flächenhaft durch sogen. *Raster-Lärmkarten* dargestellt.

Die angesprochenen Rechenverfahren wurden im Rechenprogramm *Sound-PLAN^{xvii}* programmiert. Als Ausgangsparameter für die Ausbreitungsrechnung werden die im Abschnitt 4 aufgeführten Emissionskenndaten der Geräuschquellen berücksichtigt.

5.2 Rechenergebnisse

5.2.1 Straßenverkehrslärm im Plangebiet

Die berechneten Mittelungspegel der Straßenverkehrslärmimmissionen sowie die daraus resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109 sind der Anlagen 2, Blatt 1-5 zu entnehmen.

Die RASTERLÄRMKARTEN sind wie folgt geordnet:

Tabelle 11 - Übersicht Rasterlärmkarten Straßenverkehrslärm

Anlage	Blatt	Beurteilungszeit	Ausbreitungssituation	Immissionshöhe
2	1	tags (6-22 Uhr)	Straßenverkehrslärm	3,0 m (EG)
	2	nachts (22-6 Uhr)		3,0 m (EG)
	3	tags (6-22 Uhr)		8,6 m (2.OG)
	4	nachts (22-6 Uhr)		8,6 m (2.OG)
	5	Maßgebliche Außenlärmpegel		

Die Ergebnisse zum 1.Obergeschoss stimmen mit den Ergebnissen des 2. Obergeschosses überein, sodass auf eine zusätzliche Darstellung des 1.Obergeschosses verzichtet wird.

5.2.2 Neubau Planstraße

Für Immissionsorte im Nahbereich der Planstraße ist zu prüfen, ob der von der Neubaustrecke ausgehende Straßenverkehrslärmpegel im Prognosefall 2035 den Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV überschreitet. Dies betrifft die Gebäude Finkenweg 8 und 10, Große Horststraße 44 und 46 und Steinweg 2. Ein Anspruch auf Lärmschutz wird bei einer festgestellten Überschreitung des jeweils maßgeblichen Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV ausgelöst.

Die Immissionsbelastung für die oben betroffenen Gebäude ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Die Lage der Immissionsorte ist der Anlage 1 Blatt 1 zu entnehmen.

Tabelle 12 - Immissionsbelastung Straßenneubau

Aufpunkt	Nutzung	Stockwerk	IGW ^{a)} tags	IGW ^{b)} nachts	L _{rT} ^{c)}	L _{rN} ^{d)}	Anspruch tags/ nachts ^{e)}
A	MI	EG	64	54	40,0	32,1	Nein/Nein
		1.OG	64	54	41,3	33,5	Nein/Nein
B	WA	EG	59	49	49,6	41,8	Nein/Nein
		1.OG	59	49	49,2	41,4	Nein/Nein
C	WA	EG	59	49	51,0	43,1	Nein/Nein
		1.OG	59	49	50,6	42,8	Nein/Nein
D	WA	EG	59	49	38,3	30,5	Nein/Nein
		1.OG	59	49	39,5	31,7	Nein/Nein
E	WA	EG	59	49	38,4	30,5	Nein/Nein
		1.OG	59	49	39,3	31,5	Nein/Nein

alle Pegelangaben in dB(A)

a) IMMISSIONSGRENZWERT tags

b) dto. nachts

c) Beurteilungspegel durch Straßenverkehrslärm von der Planstraße im Prognosefall ohne aktiven Lärmschutz tags

d) dto. nachts

e) Anspruch auf passiven Schallschutz ohne aktiven Lärmschutz tags/nachts

5.2.3 Öffentliche Parkplätze

Unter Beachtung der in Abschnitt 4.5 genannten Ansätze für die Nutzung der öffentlichen Stellplatzanlage ergibt sich im Bereich der nächstgelegenen, schutzbedürftigen Wohnbebauung die folgende Immissionsbelastung:

Tabelle 13 - Immissionsbelastung öffentliche Parkplätze

Aufpunkt	Nutzung	Stockwerk	OW ^{a)} tags	OW ^{b)} nachts	L _{rT} ^{c)}	L _{rN} ^{d)}
A	MI	EG	60	50	37,9	30,9
		1.OG	60	50	38,2	31,2
B	WA	EG	55	45	33,5	26,5
		1.OG	55	45	34,6	27,6
C	WA	EG	55	45	32,3	25,3
		1.OG	55	45	34,1	27,1
D	WA	EG	55	45	25,5	18,6
		1.OG	55	45	26,4	19,4
E	WA	EG	55	45	25,8	18,8
		1.OG	55	45	26,3	19,4

alle Pegelangaben in dB(A)

- a) ORIENTIERUNGSWERT tags
- b) dto. nachts
- c) Beurteilungspegel durch die öffentliche Stellplatzanlage tags
- d) dto. nachts

5.2.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Unter Ansatz der aus fachtechnischer Sicht typischen *Emissionskontingente* für ein eingeschränktes Gewerbegebiet ergeben sich im Bereich der nächstgelegenen, schutzbedürftigen Wohnbereiche die folgenden Immissionspegel:

Tabelle 14 - Immissionsbelastung neues Gewerbegebiet

Aufpunkt	Nutzung	Stockwerk	OW/IRW ^{a)} tags	OW/IRW ^{b)} nachts	L _{rT} ^{c)}	L _{rN} ^{d)}	>OW/IRW ^{e)} tags/nachts
2B	MI	EG	60	45	35,1	20,1	-/-
		1.OG	60	45	36,1	21,1	-/-
3A	MI	EG	60	45	33,5	18,5	-/-
		1.OG	60	45	34,5	19,5	-/-
3B	MI	EG	60	45	39,1	24,1	-/-
		1.OG	60	45	40,6	25,6	-/-
04	MI	EG	60	45	42,1	27,1	-/-
		1.OG	60	45	44,1	29,1	-/-
		2.OG	60	45	44,2	29,2	-/-

alle Pegelangaben in dB(A)

- a) ORIENTIERUNGSWERT resp. IMMISSIONSRICHTWERT tags
- b) dto. nachts
- c) Beurteilungspegel durch das neue Gewerbegebiet tags
- d) dto. nachts
- e) Überschreitung der jeweils maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE/ IMMISSIONSRICHTWERTE

Aus den Ergebnissen der Tabelle 14 ist ersichtlich, dass die jeweils maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE resp. IMMISSIONSRICHTWERTE deutlich unterschritten werden. Die höchste Belastung ergibt sich am Aufpunkt 4 mit rd. 44 dB(A) tags bzw. 29 dB(A) nachts. Damit werden die ORIENTIERUNGSWERTE/ IMMISSIONSRICHTWERTE um mindestens 16 dB unterschritten. Somit liegt die nächstgelegene, schutzbedürftigen Bebauung *außerhalb des Einwirkungsbereiches* (vgl. 2.2 TA-Lärm) des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes.

5.2.5 Nutzung des Sondergebietes

Unter Beachtung der in Abschnitt 4 beschriebenen Emissionsansätze für das Sondergebiet Einzelhandel ergeben sich im Bereich der nächstgelegenen, schutzbedürftigen Bebauung für die Betriebszeit tags (6.00-22.00 Uhr) bzw. nachts (22.00-06.00 Uhr) die nachfolgenden Beurteilungspegel. Die Darstellung erfolgt für das jeweils am stärksten betroffene Stockwerk.

Die Lage der aufgeführten „IO“ (Immissionsorte =Aufpunkt) ist in der Anlage 1 Blatt 2 skizziert.

Tabelle 15 - Immissionsbelastung gewerbliche Nutzungen Sondergebiet

IO	Nutzung	Stockwerk	OW/IRW ^{a)} tags	OW/ IRW ^{b)} nachts	L _{rT} ^{c)}	L _{rN} ^{d)}	>OW/ IRW tags/nachts ^{e)}
1A	WA	EG	55	40	53,0	26,7	-
1B	WA	EG	55	40	54,9	29,9	-
2A	MI	EG	60	45	52,3	32,1	-
2B	MI	1.OG	60	45	54,4	32,0	-
3A	MI	1.OG	60	45	52,6	31,5	-
3B	MI	1.OG	60	45	53,0	31,6	-
4	MI	2.OG	60	45	51,1	30,7	-
5	MI	1.OG	60	45	55,7	32,7	-
6	WA	2.OG	55	40	49,0	25,2	-
7A	WA	1.OG	55	40	49,8	22,5	-
7B	WA	1.OG	55	40	54,7	29,5	-
7C	WA	EG	55	40	56,6	27,8	1,6/ -
8A	WA	1.OG	55	40	53,7	27,5	-
8B	WA	1.OG	55	40	53,8	31,2	-

alle Pegelangaben in dB(A)

a) ORIENTIERUNGSWERT BZW. IMMISSIONSRICHTWERT tags

b) Dto. nachts

c) BEURTEILUNGSPEGEL durch die gewerbliche Nutzung der Sondergebiete tags

d) Dto. nachts

e) Überschreitung des Orientierungswertes/ Immissionsrichtwerts tags/nachts

Aus den Ergebnissen der Tabelle ist ersichtlich, dass die jeweils maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE resp. IMMISSIONSRICHTWERTE tags sowie nachts durch die geplanten Nutzungen des Sondergebietes an den Aufpunkten 1-6 sowie 8 eingehalten werden. Lediglich am Aufpunkt 7C ist eine Überschreitung des maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTES tags nicht ausgeschlossen. Pegelbestimmend ist die neu geplante Zufahrt.

Abstimmungsgemäß wurde daher der Bau einer Lärmschutzwand an der westlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe von $h=2,0$ m und einer Länge von rd. 17 m geprüft. Unter Beachtung dieser aktiven Lärmschutzmaßnahme ergeben sich an dem Aufpunkt 7C folgende Beurteilungspegel:

Tabelle 16 - Immissionsbelastung Sondergebiet mit LS

IO	Nutzung	Stockwerk	OW/IRW ^{a)} tags	OW/ IRW ^{b)} nachts	L_{rT} ^{c)}	L_{rN} ^{d)}	> OW/IRW tags/nachts ^{e)}
7C	WA	EG	55	40	52,1	27,8	-

Fußnoten vgl. Tabelle 15

Der Einfluss der einzelnen Emittenten auf den resultierenden BEURTEILUNGSPEGEL *tags* bzw. *nachts* ist für die Aufpunkte 1B,5 sowie 7c in Anlage 3 ff angegeben.

Durch Türen schlagen bzw. eine beschleunigte Abfahrt errechnen sich für die am stärksten betroffenen Aufpunkte 1B und 7B Maximalpegel bis zu:

Aufpunkt (1B)	$L_{\max(\text{Bremsen Quietschen Lkw tags})}$	$\approx 81 \text{ dB(A)}$
Aufpunkt (7B)	$L_{\max(\text{Türen Schlagen tags})}$	$\approx 64 \text{ dB(A)}$

6. Beurteilung

6.1 Grundlagen

Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation zu beachten:

- Beiblatt 1 zu DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- Für Gewerbelärm -> TA-Lärm

In Beiblatt 1 zu DIN 18005 sind den Baugebieten bestimmte ORIENTIERUNGSWERTE zugeordnet. ORIENTIERUNGSWERTE in diesem Sinne sind jedoch nur Hilfswerte für die Bauleitplanung. Sie geben an, welche Immissionsbelastung im Regelfall bestimmten Flächen oder Gebieten zuzuordnen ist. Diese *Anhaltswerte für die städtebauliche Planung* können unter Beachtung des jeweiligen Einzelfalles überschritten oder unterschritten werden, wenn nach einer Abwägung anderen Belangen der Vorzug zu geben ist oder wenn dies nach den konkreten tatsächlichen Verhältnissen unvermeidbar ist. Die ORIENTIERUNGSWERTE sind insoweit nicht als „Grenzwerte“ zu verstehen.

Als *Anhaltswerte für die städtebauliche Planung* werden im Beiblatt 1 zu DIN 18005 u.a. die folgenden ORIENTIERUNGSWERTE genannt:

- *bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)*

<i>tags</i>	65 dB(A)
<i>nachts</i>	55 dB(A) bzw. 50 dB(A)

- *bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)*

<i>tags</i>	60 dB(A)
<i>nachts</i>	50 bzw. 45 dB(A)

- *bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten*

<i>tags</i>	55 dB(A)
<i>nachts</i>	45 bzw. 40 dB(A).

Für sonstige **Sondergebiete**, soweit sie schutzbedürftig sind, nennt das Beiblatt 1 zu DIN 18005 „je nach Nutzungsart“ die folgenden Orientierungswerte:

<i>tags</i>	45 dB bis 65 dB
<i>nachts</i>	35 dB bis 65 dB.

Für *Sondergebiete* umfasst der Spielraum der *Anhaltswerte für die städtebauliche Planung* damit grundsätzlich die gesamte Bandbreite der im Beiblatt genannten Orientierungswerte.

Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten; der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung des Einflusses unterschiedlicher Geräuschquellen ist im Beiblatt 1 zur DIN 18005 folgendes ausgeführt:

Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

■ Ende des Zitates.

Für den **Neubau oder die „wesentliche Änderung“ von Verkehrswegen** sind die Regelungen der 16. BImSchV heranzuziehen. Nach § 2 dieser Rechtsverordnung gelten u.a. die folgenden IMMISSIONSGRENZWERTE (IGW):

in Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten und Urbanen Gebieten

tags 64 dB(A)

nachts 54 dB(A)

in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

tags 59 dB(A)

nachts 49 dB(A)

Ausdrücklich ist darauf hinzuweisen, dass die Regelungen der 16. BImSchV für den Baulastträger des jeweiligen (öffentlichen) Verkehrsweges im Falle **des Neubaus oder der wesentlichen Änderung** (auf der Grundlage eines *erheblichen baulichen Eingriffs*) **eines Verkehrsweges** maßgebend sind. In der **Bauleitplanung** ist i.d.R. auf die o.g. DIN 18005 abzustellen.

Die Immissionsgrenzwerte sind gem. der 16. BImSchV als Grenzwerte zu verstehen, bei deren Überschreitung ein Anspruch auf Lärmschutz ausgelöst wird; ein Abwägungsspielraum (wie z.B. bei den Orientierungswerten gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005) besteht nach der 16. BImSchV nicht.

Zur Definition des *Anwendungsbereiches* ist in § 1 der 16. Verordnung Folgendes ausgeführt:

- (1) *Die Verordnung gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen (Straßen und Schienenwege).*
- (2) *Die Änderung ist wesentlich, wenn*
 1. *eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr oder ein Schienenweg um ein oder mehrere durchgehende Gleise baulich erweitert wird oder*
 2. *durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird.*

*Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens **70 Dezibel (A)** am Tage oder mindestens **60 Dezibel (A)** in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird; dies gilt nicht in Gewerbegebieten.*

■ **Ende des Zitates.**

Für Gewerbelärmeinflüsse sind im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren die IMMISSIONSRICHTWERTE nach Nr. 6.1 der TA Lärm zu beachten; diese betragen u.a.:

d) *in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten*

tags 60 dB(A)

nachts 45 dB(A)

e) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

tags 55 dB(A)

nachts 40 dB(A)

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Danach ergeben sich die folgenden zulässigen Maximalpegel:

Baugebiet	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
WA/WS	55 + 30 = 85 dB(A)	40 + 20 = 60 dB(A)
MI/MD-Gebiet	60 + 30 = 90 dB(A)	45 + 20 = 65 dB(A)

Zur Frage eines ggf. „relevanten Immissionsbeitrages“ wird im Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm u.a. ausgeführt:

Die Genehmigung für die beurteilende Anlage darf auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Nach Nr. 2.2 der TA Lärm ist der **Einwirkungsbereich einer Anlage** wie folgt definiert:

Einwirkungsbereich einer Anlage sind die Flächen, in denen die von der Anlage ausgehenden Geräusche

- a) *einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt, oder*
- b) *Geräuschspitzen verursachen, die den für deren Beurteilung maßgebenden Immissionsrichtwert erreichen.*

Neben den absoluten Skalen von RICHTWERTEN bzw. ORIENTIERUNGSWERTEN, sollte sinnvollerweise auch der allgemein übliche Maßstab einer subjektiven Beurteilung von Pegelunterschieden bei der Beurteilung einer Geräuschsituation beachtet werden. Dabei werden üblicherweise die folgenden Begriffsdefinitionen verwendet:

„messbar“ (nicht messbar):

Änderungen des Mittelungspegels um weniger als 1 dB(A) werden als "nicht messbar" bezeichnet. Dabei wird berücksichtigt, dass eine messtechnische Überprüfung einer derartigen Pegeländerung in aller Regel nicht möglich ist.

„wesentlich“ (nicht wesentlich):

Als "wesentliche Änderung" wird eine Änderung des Mittelungspegels um mehr als 3 dB(A) definiert. Diese Festlegung ist an den Sachverhalt geknüpft, dass erst von dieser Zusatzbelastung an die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der

Geräusch-Immissionssituation subjektiv wahrnimmt. Rein rechnerisch ergibt sich eine Änderung des Mittelungspegels um 3 dB(A) wenn z.B. die Einwirkzeit eines Geräusches - bei ansonsten unveränderten Randbedingungen - verdoppelt ($\Rightarrow + 3 \text{ dB(A)}$) bzw. halbiert ($\Rightarrow - 3 \text{ dB(A)}$) wird.

"Verdoppelung":

Änderungen des Mittelungspegels um ca. 10 dB(A) werden subjektiv als "Halbierung" bzw. "Verdoppelung" der Geräusch-Immissionsbelastung beschrieben.

6.2 Beurteilung der Geräuschsituation

6.2.1 Straßenverkehrslärm

Aus den Rasterlärmkarten der Anlage 2 ist ersichtlich, dass im Bereich des Sondergebietes am Tage mit einer Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm von bis zu 56 dB(A) zu rechnen ist. In der Nachtzeit ist mit einer Immissionsbelastung von bis zu 48 dB(A) zu rechnen. Die für ein Mischgebiet maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE von:

MI- Gebiet OW 60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts

werden sicher eingehalten. Im überwiegenden Bereich des Sondergebietes werden tags sowie nachts auch die ORIENTIERUNGSWERTE für ein allgemeines Wohngebiet von:

WA-Gebiet OW 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts

eingehalten.

Im Bereich der geplanten Gemeindebedarfsfläche für das Rathaus ist mit einer Immissionsbelastung von rd. 54-62 dB(A) tags sowie 47-54 dB(A) nachts zu rechnen. Am nordwestlichen Rand der geplanten Gemeinbedarfsfläche werden die ORIENTIERUNGSWERTE für ein Mischgebiet tags um rd. 2 dB und nachts um rd. 4 dB überschritten. Entsprechend dem uns vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die Baugrenzen eng um das bestehende Rathaus vorgesehen. Im Bereich der vorgesehen Bauflächen lassen sich die ORIENTIERUNGSWERTE für ein Mischgebiet tags einhalten. In der Nachtzeit ist aufgrund der vorhandenen Nutzung von keinem höheren Schutzanspruch als am Tage auszugehen.

Aus den Rasterlärmkarten ist ersichtlich, dass im geplanten Gewerbegebiet die

maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE von:

GE- Gebiet OW 65 dB(A) tags, 55 dB(A) nachts

sowohl tags als auch nachts eingehalten werden können.

6.2.2 Neue Planstraße

Aus den Ergebnissen der Tabelle 12 ist ersichtlich, dass durch Straßenverkehrslärm allein durch den Neubau der Planstraße im Bereich der hiervon am stärksten betroffenen Aufpunkte B und C mit einer Immissionsbelastung von rd. 51 dB(A) tags sowie 43 dB(A) nachts zu rechnen ist. Die für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Immissionsgrenzwerte werden somit um rd. 8 dB tags sowie 6 dB nachts unterschritten.

Durch den **Neubau** der Planstraße ergibt sich bei dem am stärksten betroffenen Wohngebäude Große Horststraße 46 inkl. der angrenzenden Außenwohnbereiche gemäß 16. BImSchV **kein Rechtsanspruch** auf Lärmschutz, da dort im Prognosefall eine Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete ermittelt wurde.

6.2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Aus den Ergebnissen der Tabelle 14 ist ersichtlich, dass unter Berücksichtigung der für eingeschränkte Gewerbegebiete aus fachtechnischer Sicht angemessenen Emissionskennwerte von 60 dB(A)/m² tags sowie 45 dB(A)/m² nachts die maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE resp. IMMISSIONSRICHTWERTE im Bereich der nächstgelegenen, schutzbedürftigen Wohnbebauung deutlich unterschritten werden. Die höchste Immissionsbelastung ergibt sich am Aufpunkt 4 mit rd. 44 dB(A) tags sowie 29 dB(A) nachts. Die dort maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE resp. IMMISSIONSRICHTWERTE für ein Mischgebiet werden somit um mindestens 16 dB tags sowie nachts unterschritten. Entsprechend 2.2 TA-Lärm befinden sich somit alle untersuchten Aufpunkte *außerhalb des Einwirkungsbereiches* des geplanten Gewerbegebietes und stellen im Hinblick auf weitere gewerbliche Nutzungen keine Vorbelastung dar.

Inwieweit die angesetzten *Emissionskontingente* welche für ein eingeschränktes

Gewerbegebiet aus fachtechnischer Sicht als „typisch“ angesehen werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden müssen, ist verwaltungsrechtlich³ zu klären.

6.2.4 Öffentliche Stellplatzanlage

Aus den Ergebnissen der Tabelle 13 ist ersichtlich, dass die maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE für *allgemeine Wohngebiete* durch die Nutzung des öffentlichen Parkplatzes tags sowie nachts sicher eingehalten werden.

6.2.5 Gewerbelärm, Geplantes Sondergebiet

Vorbemerkung:

Die ORIENTIERUNGSWERTE (Anhaltswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, s.o.) und IMMISSIONSRICHTWERTE (nach Nr. 6.1 der TA LÄRM) für die hier zu beurteilenden schutzwürdigen Nachbarbauflächen stimmen zahlenmäßig überein.

*Die Begriffe im Abschnitt 6.2.5 werden nicht differenziert; es wird einheitlich auf die im Genehmigungsverfahren heran zu ziehenden **IMMISSIONSRICHTWERTE** abgestellt.*

Aus den Ergebnissen der Tabelle 15 ist ersichtlich, dass im Bereich der Aufpunkte 1-6 sowie 8 durch die geplante Nutzung des Sondergebietes mit einer Unterschreitung der maßgeblichen IMMISSIONSRICHTWERTE zu rechnen ist. An den Aufpunkten 3-4 sowie 6 ist sogar von keinem relevanten Immissionsbeitrag (vgl. 3.2.1 TA Lärm) durch die Nutzung des Sondergebietes zu rechnen. Lediglich am Aufpunkt 7C kann eine Überschreitung tags von rd. 2 dB nicht ausgeschlossen werden. Pegelbestimmend ist die neue Zufahrt vom Finkenweg. Aus diesem Grund wurde der Einfluss einer 2 m hohen und rd. 17 m langen Lärmschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze geprüft. Unter Beachtung des Ergebnisses in Tabelle 16 ist ersichtlich, dass der hier maßgebliche IMMISSIONSRICHTWERTE tags mit Lärmschutzmaßnahme sicher eingehalten bzw. unterschritten wird.

Hinweis:

³ soweit im Rahmen der Beurteilung des Plangebietes verwaltungsrechtliche Gesichtspunkte angesprochen werden, erfolgt dies grundsätzlich unter dem Vorbehalt einer juristischen Fachprüfung, die nicht Gegenstand der schalltechnischen Sachbearbeitung ist.

Bei der Herstellung der beschriebenen Lärmschutzmaßnahme ist zu beachten, dass der Übergang - „Wand-Boden“ fugendicht geschlossen wird. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Elemente ein Flächengewicht $\geq 15 \text{ kg/m}^2$ aufweisen (Schalldämm-Maß: $R'w \geq 20 \text{ dB}$), so dass eine nennenswerte Schallabstrahlung über diese Bauteile gegenüber den übrigen Geräuschquellen „im Freien“ ausgeschlossen werden kann.

Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass eine Überschreitung der zulässigen Maximalpegel (Richtwerte für „kurzzeitige Einzelereignisse“) durch die auf dem Betriebsgrundstück kurzfristig auftretende Spitzenpegel wie z.B. Türen schlagen etc. nach den Ergebnissen der vorliegenden Immissionsprognose am Tage als auch in der Nachtzeit ausgeschlossen ist.

6.3 Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen

Die erforderliche Schalldämmung der Umfassungsbauteile (z.B. Wände, Fenster, Dachkonstruktionen) von schutzbedürftigen Räumen ist nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Bauvorschrift DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anhand der im ersten Schritt ermittelten Außenlärmbelastung zu bemessen. Das setzt jeweils eine detaillierte Kenntnis der baulichen Verhältnisse (Geometrie der Außen- und Fensterflächen, äquivalente Absorptionsflächen der betroffenen Räume usw.) voraus. Diese Informationen liegen bei Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Regel nicht vor und können nur bei dem konkreten Einzelbauvorhaben Berücksichtigung finden.

Als Grundlage für mögliche Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung wird der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109 ermittelt.

Hierbei gilt das der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01, 7.2 sich wie folgt ergibt:

- Für den Tag aus dem Beurteilungspegel (6.00-22.00 Uhr) zzgl. 3dB
- Für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22.00-06.00 Uhr) zzgl. 10 dB zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht) zzgl. 3 dB.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Aufgrund der im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sowie im Sondergebiet

vorgesehenen Nutzung (reine Tagnutzung) ist die Tageszeit maßgebend.

Wie aus der Rasterlärmkarte der Anlage 2 Blatt 5 hervorgeht, ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von

<55 dB(A)-65 dB(A) (entspricht Lärmpegelbereiche I-IV).

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 abweichende "Maßgebliche Außenlärmpegel" an den Fassaden der Baukörper ermittelt werden (z.B. auf Grund von Eigenabschirmung oder Abschirmung durch andere Baukörper), ist es zulässig diese alternativ für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Baulicher Schallschutz gegen Außenlärm ist nur dann voll wirksam, wenn Fenster und Türen geschlossen sind. In Aufenthaltsräumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, ist eine ausreichende Raumbelüftung grundsätzlich durch zeitweises Öffnen der Fenster möglich. In Zeiträumen erhöhten Ruhebedürfnisses können die Fenster geschlossen gehalten werden.

7 Zusammenfassung Nutzung SO-Gebiet

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Planung gewerblicher Nutzungen im Sondergebiet die maßgeblichen IMMISSIONSRICHTWERTE eingehalten bzw. unterschritten werden. Folgende Annahmen sind dabei abstimmungsgemäß getroffen worden:

- Asphaltierung der Fahrgassen
- zwei Anlieferungen zwischen 6.00-7.00 Uhr, hierbei kann auf den Einsatz eines Rückfahrwarners durch organisatorische Maßnahmen verzichtet werden. In dieser Zeit ist das Tor geschlossen zu halten.
- Bau einer Lärmschutzwand an der westlichen Grundstücksgrenze im Nahbereich der neuen Zufahrt (h=2,0m, Länge rd. 17 m)
- Schalldämmmaß der Nordfassade der Einhausung $R'_w \geq 30$ dB

Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH


(Dipl.-Ing. M. Koch-Orant)



Liste der verwendeten Abkürzungen und Ausdrücke

dB(A): Kurzzeichen für Dezibel, dessen Wert mit der Frequenzbewertung "A" ermittelt wurde. Für die im Rahmen dieser Untersuchung behandelten Pegelbereiche ist die A-Bewertung als "gehör richtig" anzunehmen.

Emissionspegel: Bezugspegel zur Beschreibung der Schallabstrahlung einer Geräuschquelle. Bei Verkehrswegen üblw. der Pegelwert $L_{m,E}$ in (25 m-Pegel), bei „Anlagengeräuschen“ i.d.R. der *Schalleistungs-Beurteilungspegel* L_{wAr} .

Mittelungspegel "L_m" in dB(A): äquivalenter Mittelwert der Geräuschimmissionen; üblw. zwei Zahlenangaben, getrennt für die Beurteilungszeiten "tags" (6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr) und "nachts" (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr). I.d.R. unter Einbeziehung der Schallausbreitungsbedingungen; d.h. unter Beachtung von Ausbreitungsdämpfungen, Abschirmungen und Reflexionen.

Beurteilungspegel in dB(A): Mittelungspegel von Geräuschimmissionen; ggf. korrigiert um Pegelzu- oder -abschläge.

Immissionsgrenzwert (IGW): Grenzwert für Verkehrslärmimmissionen nach § 2 der 16. BImSchV (vgl. Abschnitt 6)

Orientierungswert (OW): Anhaltswert für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 (vgl. Abschnitt 6)

Immissionsrichtwert (IRW): Richtwert für den Einfluss von Gewerbelärm oder vergleichbaren Geräuschimmissionen (Freizeitlärm usw.); vgl. z.B. T.A.Lärm.

Ruhezeiten → vgl. *Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit* nach Nr. 6.5 der TA Lärm

Immissionshöhe (HA), ggf. "Aufpunkthöhe": Höhe des jeweiligen Immissionsortes (Berechnungspunkt, Messpunkt) über Geländehöhe in [m].

Quellhöhe (HQ), ggf. "Quellpunkthöhe": Höhe der fraglichen Geräuschquelle über Geländehöhe in [m]. Bei Straßenverkehrsgeräuschen ist richtliniengerecht $HQ = 0,5$ m über StrOb, bei Schienenverkehrsgeräuschen $HQ =$ Schienenoberkante.

Wallhöhe, Wandhöhe (H_w): Höhe einer Lärmschutzwand bzw. eines -walles in [m]. Die Höhe der Lärmschutzanlage wird üblw. auf die Gradientenhöhe des Verkehrsweges bezogen; andernfalls erfolgt ein entsprechender Hinweis.

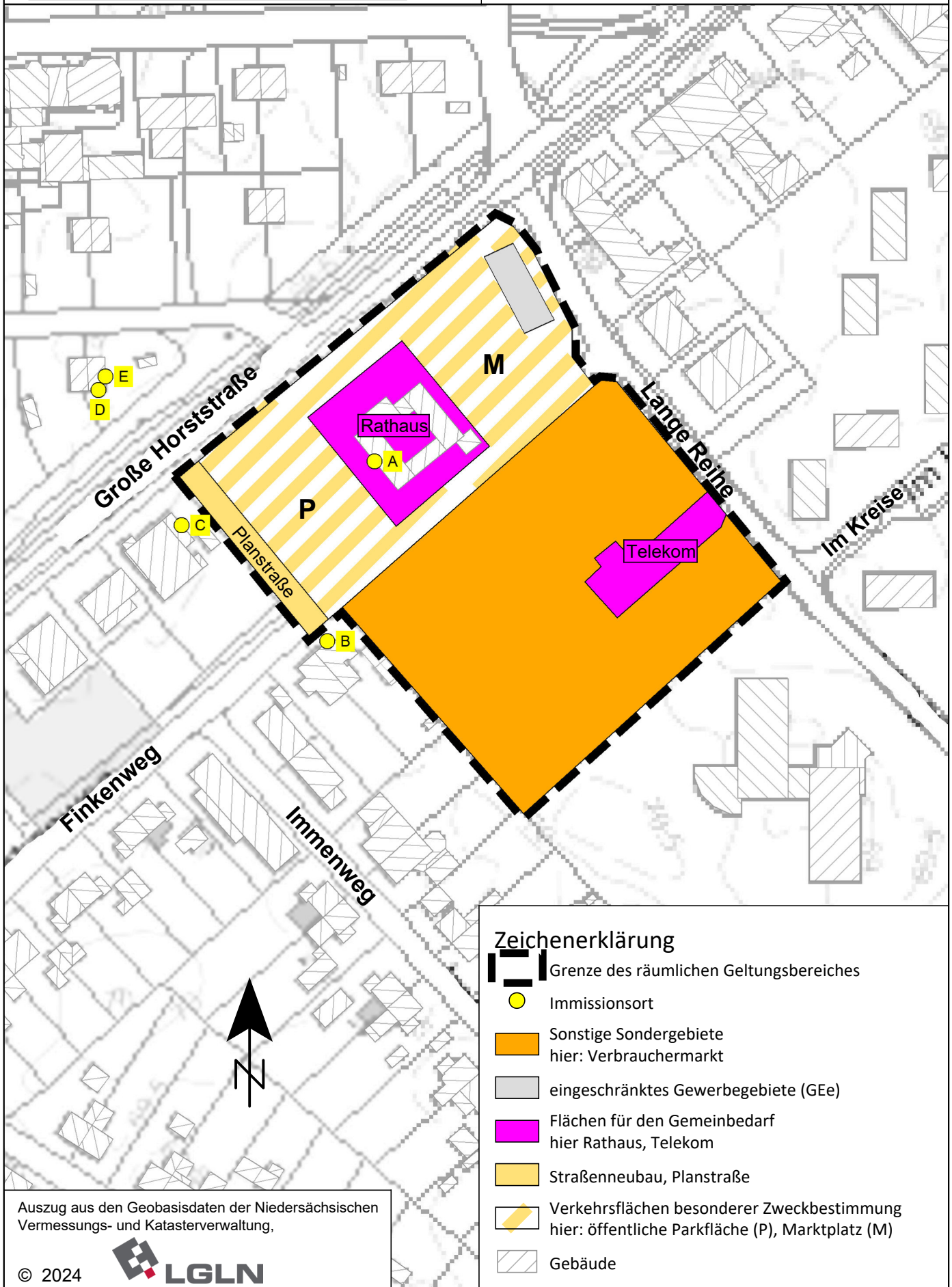
Quellen, Richtlinien, Verordnungen

- i Baunutzungsverordnung i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 1917 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl.2023 I Nr.6) geändert worden ist
- ii Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, BGBl. I S. 1036, zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- iii Vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV) vom 4. Februar 1997, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1997, Teil I Nr. 8.
- iv Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm); GMBL 1998 Seite 503ff, Änderung vom 01.06 2017, BAnz AT 08.06.2017 B5
- v DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - : Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2023, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH
- vi DIN 4109 *Schallschutz im Hochbau* – (Januar 2018), Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- vii Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 2019 – RLS-19 (VkB. 2019, Heft 20, lfd. Nr. 139, S. 698).
- viii "Parkplatzlärmstudie" *Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen*, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz; 6. überarbeitete Auflage, Augsburg 2007 (ISBN 3-936385-26-2)
- ix "Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten "; Wiesbaden 2005 (Hessische Landesanstalt für Umwelt und Geologie)
- x VDI-Richtlinie 2571 *Schallabstrahlung von Industriebauten* (8/76), Hrsg.: Verein Deutscher Ingenieure, Düsseldorf), Beuth Verlag GmbH.
- xi DIN EN 12354, Bauakustik - Berechnung der akustischen Eigenschaften von Gebäuden aus den Bauteileigenschaften - Teil 4: Schallübertragung von Räumen ins Freie (April 2001) Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- xii VDI-Richtlinie 3770 *Emissionskennwerte von Schallquellen - Sport- und Freizeitanlagen* (September 2012), Hrsg.: Verein Deutscher Ingenieure, Düsseldorf), Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- xiii Probst, Wolfgang: Geräuscentwicklung von Sportanlagen und deren Quantifizierung für immissionsschutztechnische Prognosen/Schriftenreihe „Sportanlage und Sportgeräte; B94,2.
- xiv Geräusche aus „Biergärten“ – ein Vergleich verschiedener Prognoseansätze, München Jan. 1999.
- xv Emissionsmessungen an Gastbetrieben; Akustische Modelle für die Immissionsberechnung; E. Kammeringer; Institut für Bauphysik, Universität Innsbruck, 1995.
- xvi DIN ISO 9613-2 *Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien*, Teil 2 *Allgemeine Berechnungsverfahren*. (Oktober 1999), Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin, vgl. hierzu A.1.4 der TA Lärm
- xvii *Soundplan GmbH, Backnang; Programmversion 9.0*

Gemeinde Faßberg, Landkreis Celle
Bebauungsplan Faßberg Nr. 6
"Ortskern"

Maßstab 1:1500

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110
m

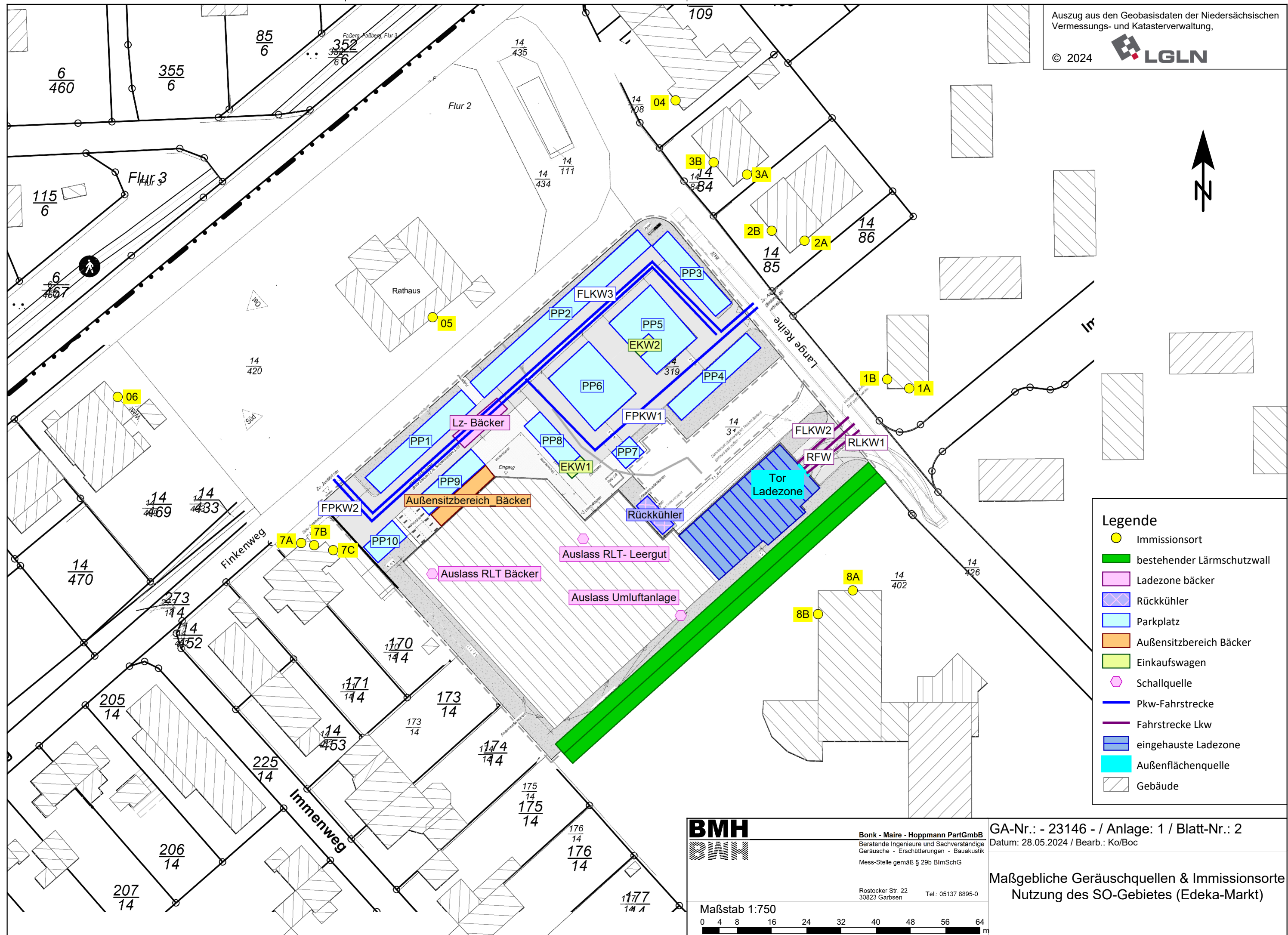


Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Immissionsort
- Sonstige Sondergebiete
hier: Verbrauchermarkt
- eingeschränktes Gewerbegebiete (GEe)
- Flächen für den Gemeinbedarf
hier Rathaus, Telekom
- Straßenneubau, Planstraße
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: öffentliche Parkfläche (P), Marktplatz (M)
- Gebäude

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung,

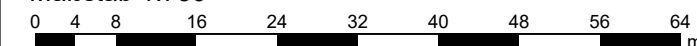
© 2024



Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH
Beratende Ingenieure und Sachverständige
Geräusche - Erschütterungen - Bauakustik
Mess-Stelle gemäß § 29b BImSchG

Rostocker Str. 22
30823 Garbsen
Tel.: 05137 8895-0

Maßstab 1:750

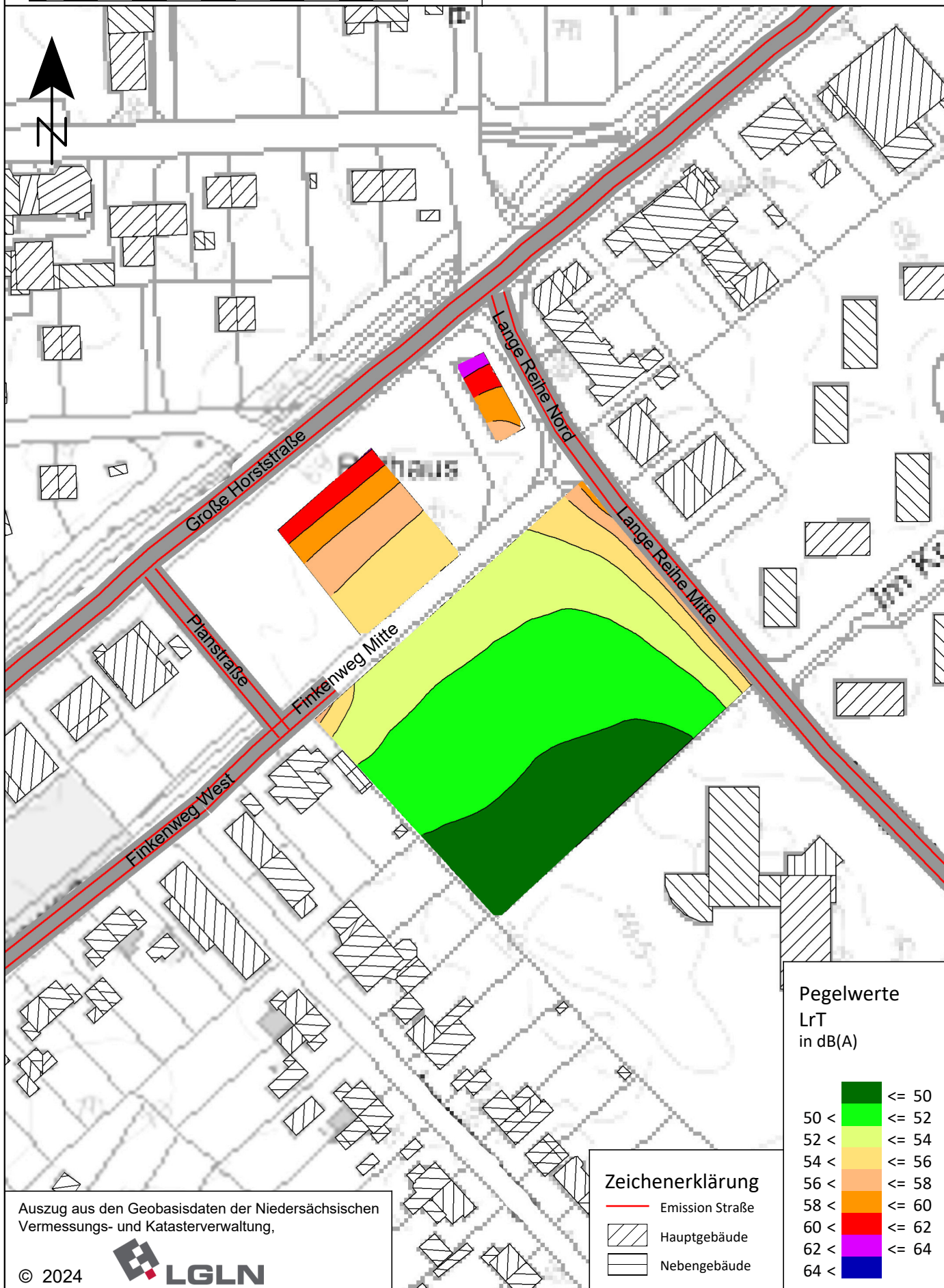
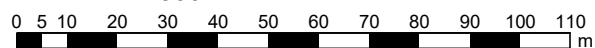


GA-Nr.: - 23146 - / Anlage: 1 / Blatt-Nr.: 2
Datum: 28.05.2024 / Bearb.: Ko/Boc

Maßgebliche Geräuschquellen & Immissionsorte
Nutzung des SO-Gebietes (Edeka-Markt)

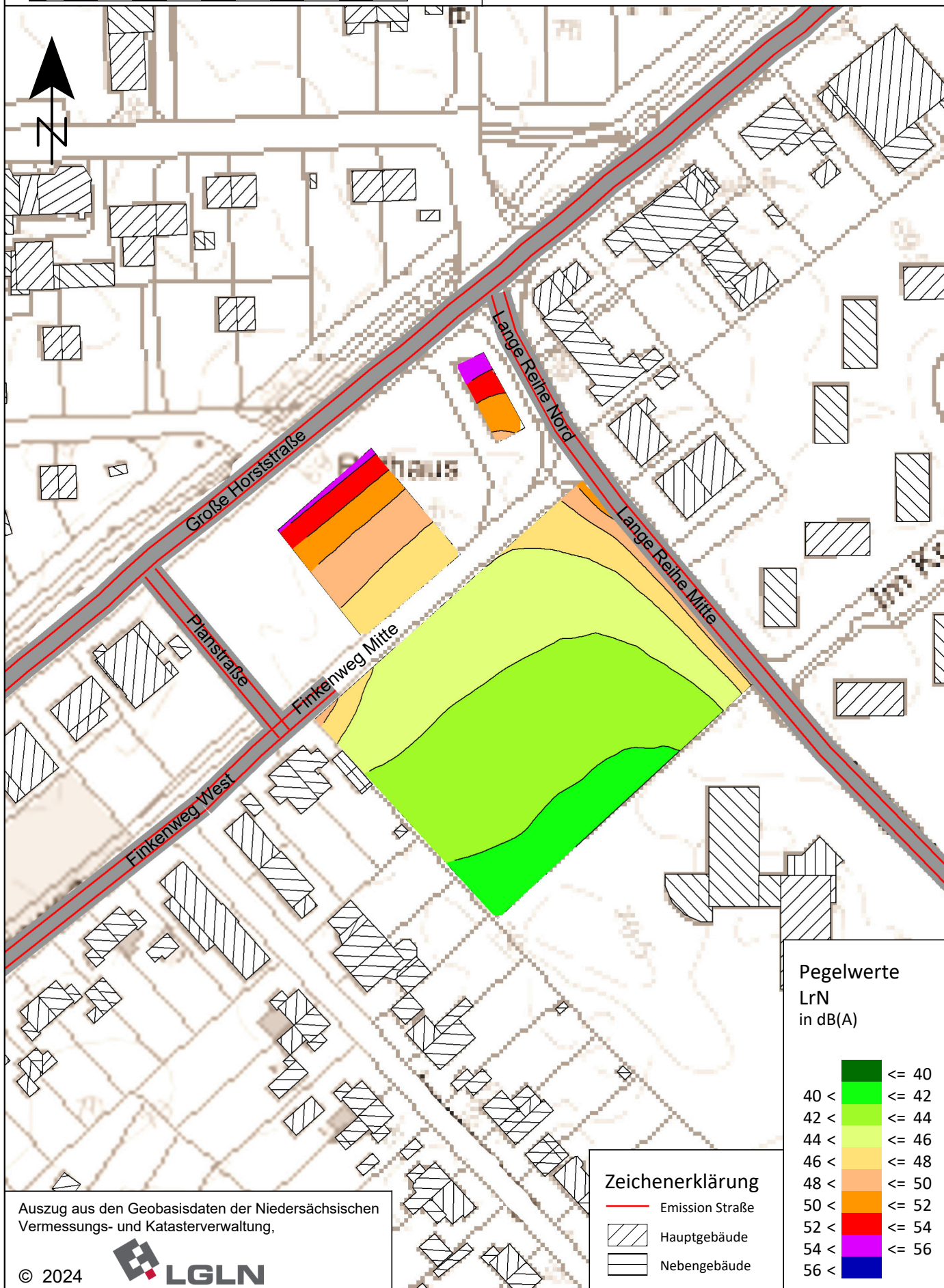
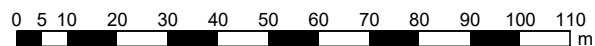
Immissionsbelastung durch
Straßenverkehrslärm tags
Immissionshöhe: Erdgeschoss

Maßstab 1:1500



Immissionsbelastung durch
Straßenverkehrslärm nachts
Immissionshöhe: Erdgeschoss

Maßstab 1:1500



Pegelwerte
LrN
in dB(A)

<= 40	40 <	<= 42	42 <	<= 44	44 <	<= 46	46 <	<= 48	48 <	<= 50	50 <	<= 52	52 <	<= 54	54 <	<= 56	56 <
-------	------	-------	------	-------	------	-------	------	-------	------	-------	------	-------	------	-------	------	-------	------

Zeichenerklärung

- Emission Straße
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

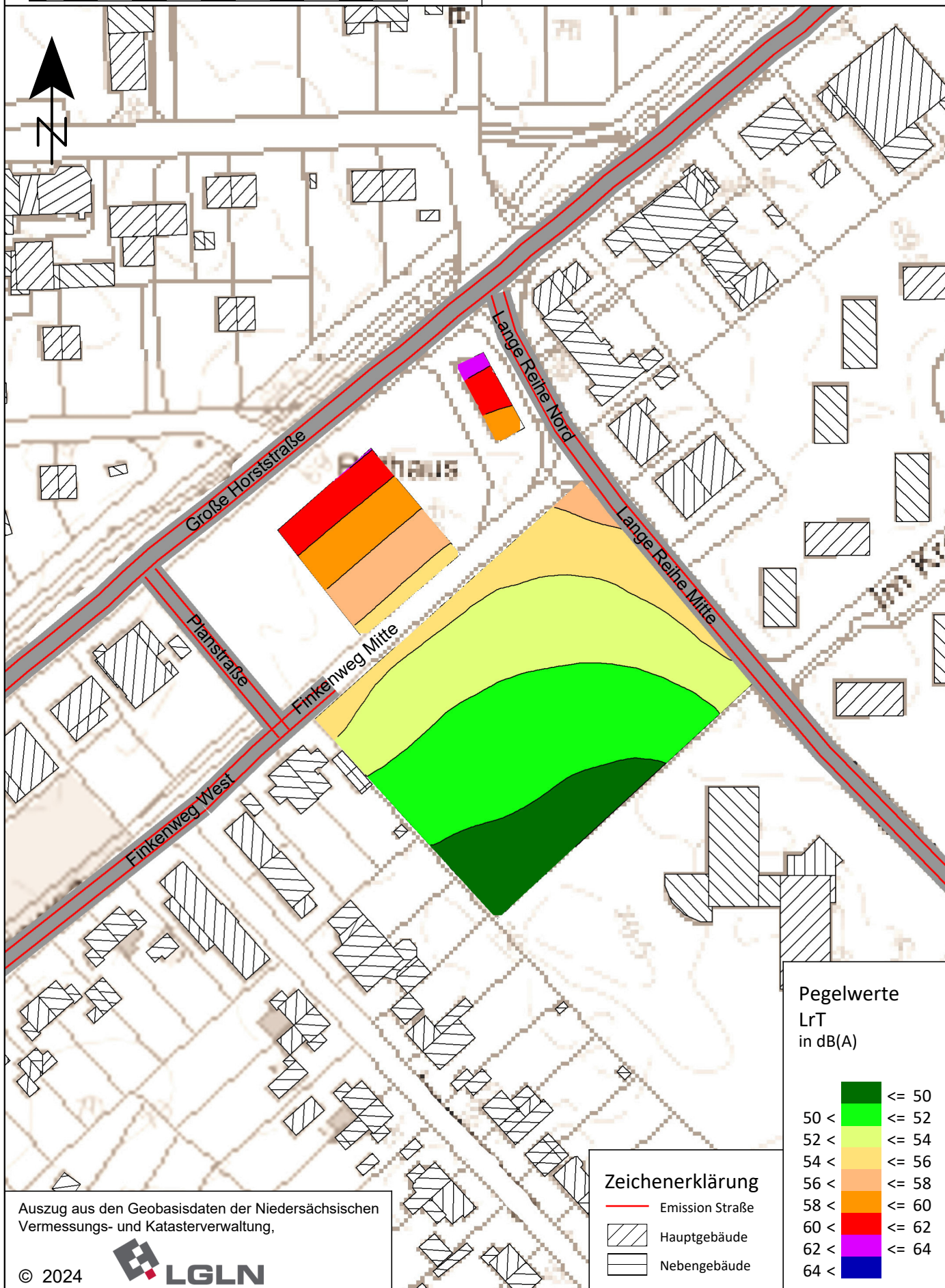
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2024

Immissionsbelastung durch
Straßenverkehrslärm tags
Immissionshöhe: 2.Obergeschoss

Maßstab 1:1500

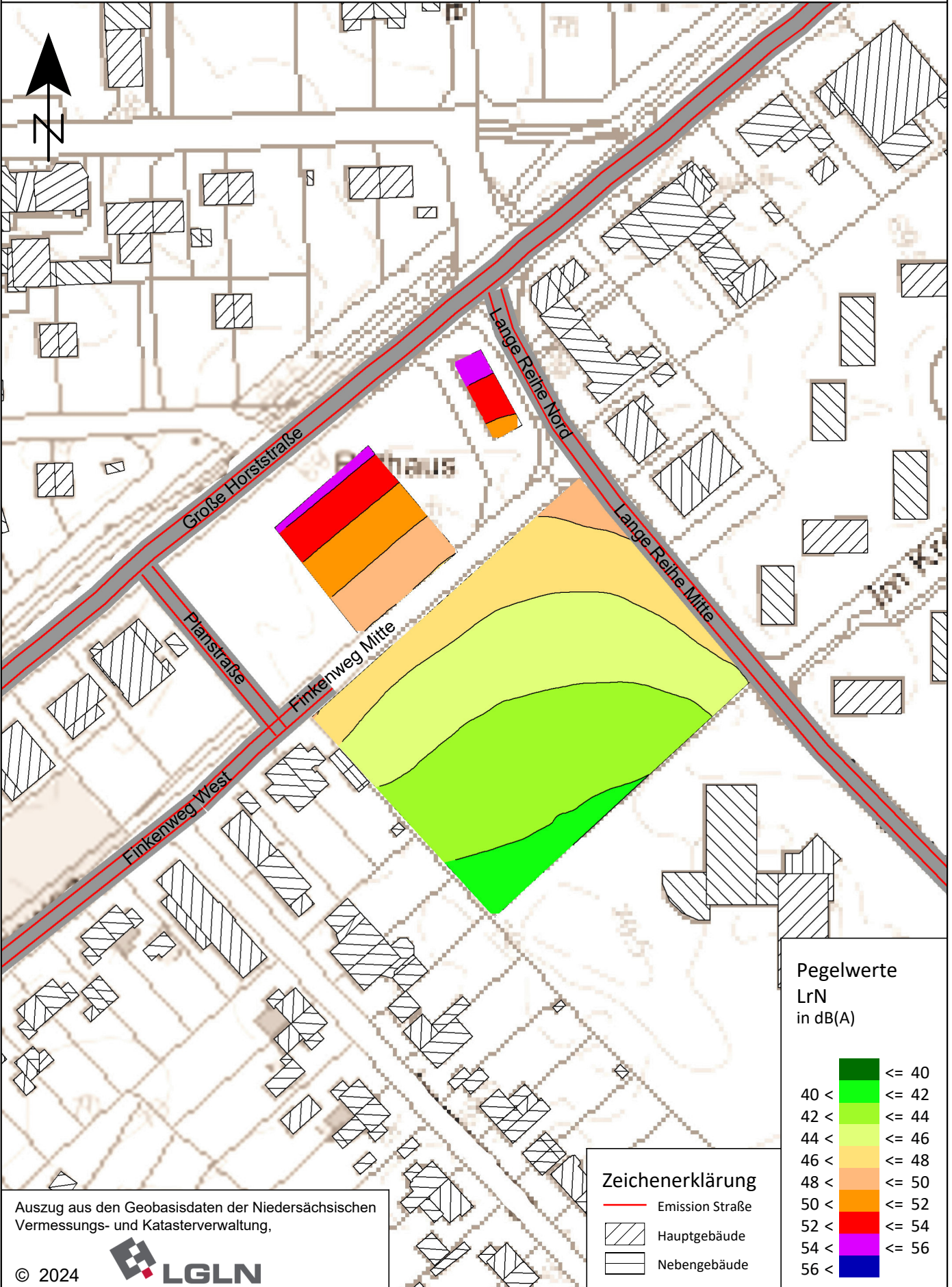
0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 m



Immissionsbelastung durch
Straßenverkehrslärm nachts
Immissionshöhe: 2.Obergeschoss

Maßstab 1:1500

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110
m



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2024

LGLN

Zeichenerklärung

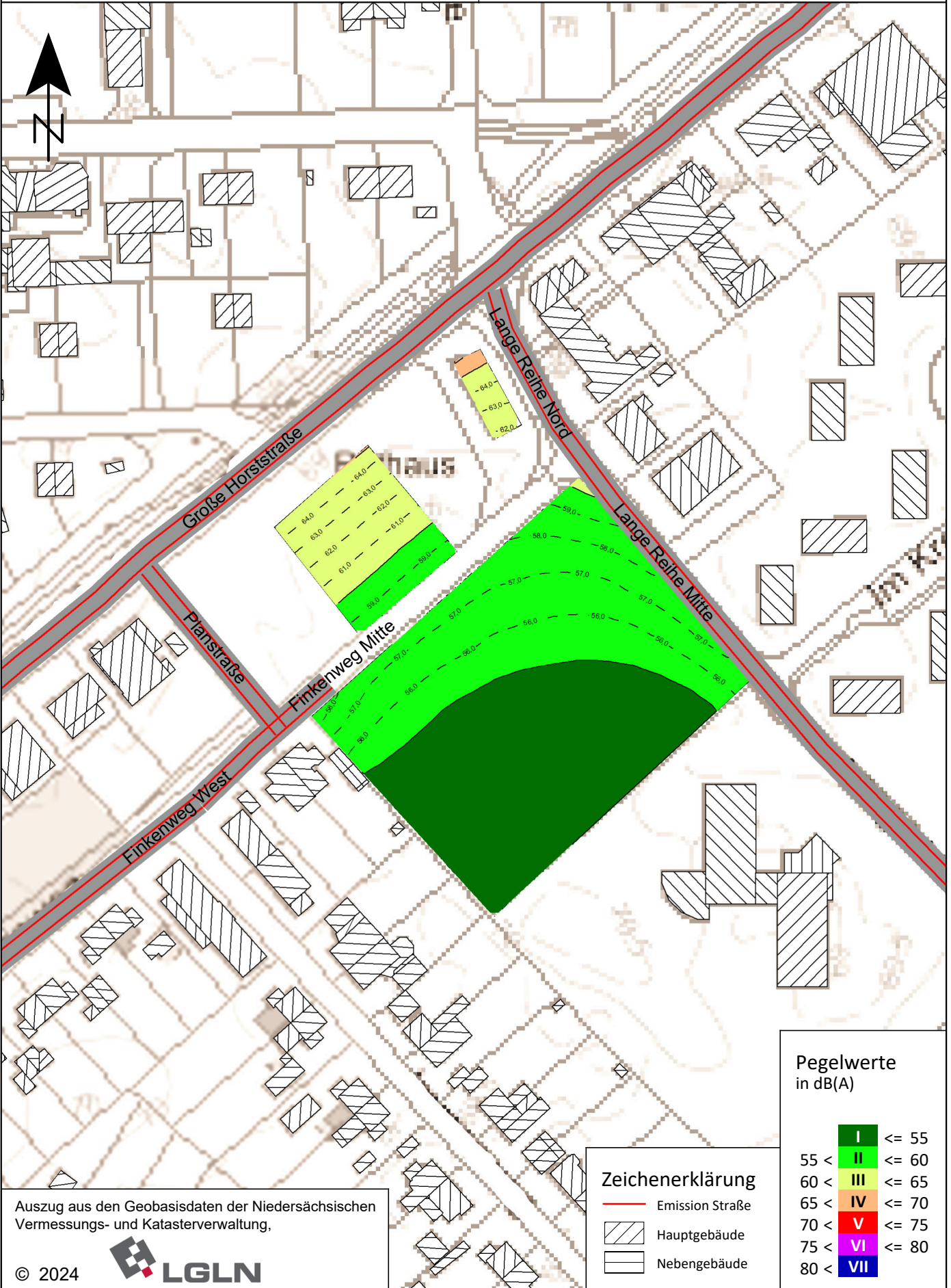
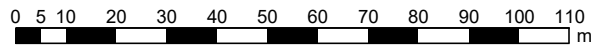
- Emission Straße
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

**Pegelwerte
LrN
in dB(A)**

	≤ 40
	40 < ≤ 42
	42 < ≤ 44
	44 < ≤ 46
	46 < ≤ 48
	48 < ≤ 50
	50 < ≤ 52
	52 < ≤ 54
	54 < ≤ 56
	56 <

Immissionsbelastung durch
Straßenverkehrslärm
maßgebliche Außenlärmbelastung

Maßstab 1:1500



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2024



Zeichenerklärung

- Emission Straße
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Pegelwerte
in dB(A)

I	<= 55
II	55 < <= 60
III	60 < <= 65
IV	65 < <= 70
V	70 < <= 75
VI	75 < <= 80
VII	80 <

6. Änderung B-Plan Nr. 6 "Ortskern" **Mittlere Ausbreitung Leq Nutzung d. Sondergebiets** **tags mit LS-Wand**

Anlage 3
Blatt 1

Quelle	Quelltyp	Li	R'w	L'w	Lw	oder S	DO	S	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Ls	dLw	ZR	Lr
		dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)	m,m²	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB(A)
Immissionsort 1B SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) LrT 54,8 dB(A) LT,max 80,5 dB(A)																	
RLKW1	Linie			67,0	79,0	15,7	0	19,97	-37,0	2,2	0,0	-0,1	0,9	45,0	0,7	0,6	46,4
PP4	Fläche			63,6	84,3	118,5	0	39,62	-43,0	2,0	0,0	-0,3	0,4	43,4	0,0	1,4	44,7
EKW2	Fläche			56,4	68,0	14,3	0	56,64	-46,1	1,6	0,0	-0,4	0,6	23,8	20,0	0,7	44,5
RFW	Linie			90,1	102,0	15,6	0	19,46	-36,8	2,3	0,0	-0,5	0,9	67,9	-24,6	0,0	43,3
EKW1	Fläche			56,8	68,0	13,1	0	74,73	-48,5	1,5	0,0	-0,5	2,0	22,5	20,0	0,7	43,2
FPKW2	Linie			49,7	70,6	121,9	0	73,73	-48,3	1,7	-0,1	-0,4	0,4	23,9	18,2	1,2	43,2
FLKW2	Linie			63,0	75,0	15,9	0	19,30	-36,7	2,2	0,0	-0,1	0,9	41,3	0,7	1,2	43,2
FPKW1	Linie			49,7	68,3	73,0	0	52,11	-45,3	1,8	0,0	-0,3	0,4	24,9	17,0	1,1	43,0
PP5	Fläche			61,1	83,9	190,7	0	55,05	-45,8	1,9	0,0	-0,5	0,4	39,8	0,0	1,4	41,2
Edeka Anlieferung-Dach 01	Fläche	82,9	30,0	58,8	85,4	450,7	0	41,49	-43,4	2,4	-4,8	0,0	0,3	39,9	0,0	0,7	40,6
Edeka Anlieferung-Tor_Ladezone-offen	Fläche	72,9	0,0	67,9	79,6	14,8	3	28,70	-40,2	2,2	0,0	-0,1	0,0	44,5	-3,9	0,0	40,6
Edeka Anlieferung-Fassade Süd 3	Fläche	82,9	25,0	63,8	79,6	37,4	3	32,42	-41,2	2,3	-4,5	0,0	0,2	39,5	0,0	0,7	40,2
Edeka Anlieferung-Fassade Süd 2	Fläche	82,9	25,0	63,8	82,3	69,5	3	41,08	-43,3	2,3	-5,2	0,0	0,2	39,3	0,0	0,7	40,0
Edeka Anlieferung-Fassade Nord	Fläche	82,9	30,0	58,8	81,6	188,1	3	41,79	-43,4	2,3	-4,9	0,0	0,2	38,7	0,0	0,7	39,5
PP3	Fläche			57,8	78,1	107,2	0	50,59	-45,1	1,9	0,0	-0,4	0,3	34,7	0,0	1,4	36,1
PP2	Fläche			57,9	81,9	250,4	0	76,53	-48,7	1,8	0,0	-0,6	0,3	34,7	0,0	1,4	36,0
Lz- Bäcker	Fläche			62,0	78,9	49,2	0	94,51	-50,5	1,6	0,0	-0,4	0,4	29,9	0,0	6,0	35,9
PP6	Fläche			57,0	80,1	205,3	0	68,05	-47,6	1,8	0,0	-0,6	0,6	34,3	0,0	1,4	35,7
PP1	Fläche			61,7	83,4	148,9	0	108,09	-51,7	1,7	0,0	-0,8	1,4	34,0	0,0	1,4	35,3
Edeka Anlieferung-Fassade Süd 1	Fläche	82,9	25,0	63,8	83,0	81,6	3	53,24	-45,5	2,3	-8,7	0,0	0,4	34,4	0,0	0,7	35,2
PP7	Fläche			64,5	78,9	27,4	0	62,46	-46,9	1,8	0,0	-0,5	0,1	33,4	0,0	1,4	34,8
Außensitzbereich_Bäcker	Fläche			68,0	85,6	56,9	0	101,33	-51,1	1,8	-5,5	-0,5	2,0	32,3	0,0	1,4	33,7
FLKW3	Linie			63,0	84,2	131,1	0	66,31	-47,4	2,0	0,0	-0,4	0,5	38,9	-12,0	6,0	32,8
PP9	Fläche			61,5	80,6	82,2	0	103,01	-51,2	1,7	-1,2	-0,8	1,3	30,3	0,0	1,4	31,7
Rückkühler	Fläche			58,2	73,0	30,3	0	62,21	-46,9	1,8	-1,4	-0,6	1,9	27,8	0,0	1,9	29,7
Auslass RLT- Leergut	Punkt			78,0	78,0		0	79,30	-49,0	2,4	-4,5	-0,7	0,0	26,1	0,0	1,9	28,0
PP8	Fläche			45,7	64,0	67,4	0	78,71	-48,9	1,7	0,0	-0,6	0,8	17,0	0,0	1,4	18,3
Auslass RLT Bäcker	Punkt			70,0	70,0		0	114,19	-52,1	2,3	-5,0	-0,8	0,0	14,4	0,0	1,9	16,3
Edeka Anlieferung-Tor_Ladezone-Geschlossen	Fläche	72,9	25,0	46,1	57,8	14,8	3	28,70	-40,2	2,2	0,0	-0,1	0,0	22,8	-13,3	6,0	15,5
PP10	Fläche			47,5	64,0	44,6	0	121,78	-52,7	1,6	-13,3	-0,3	9,4	8,8	0,0	1,4	10,2
Auslass Umluftanlage	Punkt			66,0	66,0		0	72,36	-48,2	2,3	-17,0	-0,2	1,1	4,0	0,0	1,9	5,9
Immissionsort 05 SW 1.OG RW,T 60 dB(A) RW,T,max 90 dB(A) LrT 55,7 dB(A) LT,max 65,3 dB(A)																	
FPKW2	Linie			49,7	70,6	121,9	0	36,25	-42,2	2,0	0,0	-0,2	0,8	30,9	18,2	0,0	49,0
Außensitzbereich_Bäcker	Fläche			68,0	85,6	56,9	0	41,85	-43,4	2,0	0,0	-0,3	2,4	46,3	0,0	0,0	46,3
EKW1	Fläche			56,8	68,0	13,1	0	48,00	-44,6	1,7	0,0	-0,3	1,5	26,2	20,0	0,0	46,2
EKW2	Fläche			56,4	68,0	14,3	0	49,57	-44,9	1,7	0,0	-0,3	1,5	26,0	20,0	0,0	46,0
PP1	Fläche			61,7	83,4	148,9	0	27,91	-39,9	2,1	0,0	-0,2	0,4	45,7	0,0	0,0	45,7
PP2	Fläche			57,9	81,9	250,4	0	27,44	-39,8	2,1	-0,3	-0,2	0,3	44,0	0,0	0,0	44,0
FPKW1	Linie			49,7	68,3	73,0	0	46,91	-44,4	1,9	0,0	-0,3	1,1	26,6	17,0	0,0	43,6
PP5	Fläche			61,1	83,9	190,7	0	50,86	-45,1	1,9	0,0	-0,4	1,2	41,4	0,0	0,0	41,4
Lz- Bäcker	Fläche			62,0	78,9	49,2	0	27,14	-39,7	2,0	0,0	-0,1	0,3	41,4	0,0	0,0	41,4
PP9	Fläche			61,5	80,6	82,2	0	38,27	-42,6	2,0	0,0	-0,3	1,6	41,1	0,0	0,0	41,1
PP6	Fläche			57,0	80,1	205,3	0	39,76	-43,0	1,9	0,0	-0,4	1,1	39,8	0,0	0,0	39,8
PP4	Fläche			63,6	84,3	118,5	0	66,33	-47,4	1,8	0,0	-0,6	1,6	39,8	0,0	0,0	39,8
Edeka Anlieferung-Fassade Nord	Fläche	82,9	30,0	58,8	81,6	188,1	3	79,47	-49,0	2,2	0,0	0,0	0,0	37,7	0,0	0,0	37,7
PP7	Fläche			64,5	78,9	27,4	0	54,92	-45,8	1,8	0,0	-0,5	0,9	35,4	0,0	0,0	35,4
PP3	Fläche			57,8	78,1	107,2	0	60,67	-46,7	1,8	-0,8	-0,6	1,8	33,7	0,0	0,0	33,7
Edeka Anlieferung-Dach 01	Fläche	82,9	30,0	58,8	85,4	450,7	0	86,22	-49,7	2,3	-4,9	0,0	0,0	33,1	0,0	0,0	33,1
FLKW3	Linie			63,0	84,2	131,1	0	36,23	-42,2	2,1	0,0	-0,2	0,8	44,7	-12,0	0,0	32,6
Auslass RLT- Leergut	Punkt			78,0	78,0		0	61,95	-46,8	2,4	-3,4	-0,4	0,6	30,3	0,0	0,0	30,3
RLKW1	Linie			67,0	79,0	15,7	0	97,32	-50,8	1,9	-1,5	-0,6	0,4	28,4	0,7	0,0	29,1
Rückkühler	Fläche			58,2	73,0	30,3	0	68,71	-47,7	1,8	0,0	-0,7	1,9	28,2	0,0	0,0	28,2
RFW	Linie			90,1	102,0	15,6	0	96,10	-50,6	2,2	-1,2	-2,0	0,4	50,8	-24,6	0,0	26,2



Bonk - Maire - Hoppmann PartG mbB Rostocker Straße 22 30823 Garbsen

6. Änderung B-Plan Nr. 6 "Ortskern" **Mittlere Ausbreitung Leq Nutzung d. Sondergebiets** **tags mit LS-Wand**

Anlage 3
Blatt 2

Quelle	Quelltyp	Li	R'w	L'w	Lw	oder S	DO	S	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Ls	dLw	ZR	Lr
		dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)	m,m²	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB(A)
FLKW2	Linie			63,0	75,0	15,9	0	94,39	-50,5	1,9	-0,8	-0,6	0,3	25,4	0,7	0,0	26,1
Edeka Anlieferung-Fassade Süd 1	Fläche	82,9	25,0	63,8	83,0	81,6	3	90,55	-50,1	2,2	-12,3	0,0	0,2	25,9	0,0	0,0	25,9
Edeka Anlieferung-Fassade Süd 2	Fläche	82,9	25,0	63,8	82,3	69,5	3	95,13	-50,6	2,1	-12,0	0,0	0,3	25,1	0,0	0,0	25,1
PP8	Fläche			45,7	64,0	67,4	0	39,37	-42,9	2,0	0,0	-0,3	2,0	24,7	0,0	0,0	24,7
PP10	Fläche			47,5	64,0	44,6	0	52,84	-45,5	1,9	0,0	-0,5	3,0	23,0	0,0	0,0	23,0
Edeka Anlieferung-Fassade Süd 3	Fläche	82,9	25,0	63,8	79,6	37,4	3	96,40	-50,7	2,1	-11,1	0,0	0,0	23,0	0,0	0,0	23,0
Auslass RLT Bäcker	Punkt			70,0	70,0		0	59,33	-46,5	2,4	-3,9	-0,8	0,2	21,4	0,0	0,0	21,4
Edeka Anlieferung-Tor_Ladezone-offen	Fläche	72,9	0,0	67,9	79,6	14,8	3	92,48	-50,3	2,0	-13,4	-0,2	1,2	21,9	-3,9	0,0	18,0
Auslass Umluftanlage	Punkt			66,0	66,0		0	89,42	-50,0	2,3	-24,0	-0,6	1,3	-5,1	0,0	0,0	-5,1
Edeka Anlieferung-Tor_Ladezone-Geschlossen	Fläche	72,9	25,0	46,1	57,8	14,8	3	92,48	-50,3	2,0	-10,6	-0,1	0,5	2,3	-13,3	0,0	-11,0
Immissionsort 7C SW EG RW,T 55 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) LrT 52,1 dB(A) LT,max 62,5 dB(A)																	
FPKW2	Linie			49,7	70,6	121,9	0	27,40	-39,7	2,1	-5,7	-0,1	1,2	28,3	18,2	1,2	47,6
Außensitzbereich_Bäcker	Fläche			68,0	85,6	56,9	0	31,51	-41,0	2,0	-4,4	-0,2	2,3	44,3	0,0	1,4	45,7
PP1	Fläche			61,7	83,4	148,9	0	28,78	-40,2	2,0	-4,8	-0,3	1,1	41,3	0,0	1,4	42,7
PP9	Fläche			61,5	80,6	82,2	0	30,19	-40,6	2,0	-4,7	-0,3	1,9	38,9	0,0	1,4	40,2
Lz- Bäcker	Fläche			62,0	78,9	49,2	0	44,38	-43,9	1,7	-4,4	-0,2	2,0	34,0	0,0	6,0	40,0
EKW2	Fläche			56,4	68,0	14,3	0	85,98	-49,7	1,4	-4,0	-0,8	2,1	17,1	20,0	0,7	37,8
FLKW3	Linie			63,0	84,2	131,1	0	31,34	-40,9	2,2	-4,8	-0,2	1,3	41,7	-12,0	6,0	35,7
FPKW1	Linie			49,7	68,3	73,0	0	74,84	-48,5	1,7	-4,7	-0,6	1,1	17,4	17,0	1,1	35,5
PP2	Fläche			57,9	81,9	250,4	0	71,08	-48,0	1,8	-4,0	-0,8	2,7	33,5	0,0	1,4	34,9
PP5	Fläche			61,1	83,9	190,7	0	89,79	-50,1	1,7	-3,8	-1,1	2,2	32,9	0,0	1,4	34,3
EKW1	Fläche			56,8	68,0	13,1	0	59,21	-46,4	1,5	-13,4	-0,2	2,7	12,1	20,0	0,7	32,9
PP4	Fläche			63,6	84,3	118,5	0	95,90	-50,6	1,9	-4,6	-0,9	1,4	31,4	0,0	1,4	32,7
PP6	Fläche			57,0	80,1	205,3	0	70,55	-48,0	1,7	-4,0	-0,8	1,0	30,0	0,0	1,4	31,4
Auslass RLT Bäcker	Punkt			70,0	70,0		0	24,70	-38,8	2,3	-6,5	-0,1	0,0	26,8	0,0	1,9	28,8
PP3	Fläche			57,8	78,1	107,2	0	104,50	-51,4	2,0	-3,6	-1,2	2,1	26,1	0,0	1,4	27,5
Edeka Anlieferung-Fassade Nord	Fläche	82,9	30,0	58,8	81,6	188,1	3	91,58	-50,2	2,1	-10,3	0,0	0,0	26,1	0,0	0,7	26,8
PP10	Fläche			47,5	64,0	44,6	0	11,77	-32,4	2,2	-8,4	-0,1	0,1	25,4	0,0	1,4	26,8
Edeka Anlieferung-Dach 01	Fläche	82,9	30,0	58,8	85,4	450,7	0	96,07	-50,6	2,2	-11,9	0,0	0,0	25,0	0,0	0,7	25,7
PP7	Fläche			64,5	78,9	27,4	0	71,50	-48,1	1,7	-11,4	-0,2	0,1	21,1	0,0	1,4	22,5
Auslass RLT- Leergut	Punkt			78,0	78,0		0	58,20	-46,3	2,2	-13,2	-0,2	0,0	20,5	0,0	1,9	22,4
Edeka Anlieferung-Fassade Süd 1	Fläche	82,9	25,0	63,8	83,0	81,6	3	93,90	-50,4	2,1	-16,2	0,0	0,0	21,3	0,0	0,7	22,1
Edeka Anlieferung-Fassade Süd 2	Fläche	82,9	25,0	63,8	82,3	69,5	3	104,66	-51,4	2,1	-16,0	0,0	0,0	19,9	0,0	0,7	20,6
Edeka Anlieferung-Fassade Süd 3	Fläche	82,9	25,0	63,8	79,6	37,4	3	110,58	-51,9	2,1	-15,5	0,0	0,0	17,2	0,0	0,7	18,0
PP8	Fläche			45,7	64,0	67,4	0	56,56	-46,0	1,8	-5,3	-0,5	0,4	14,3	0,0	1,4	15,7
RLKW1	Linie			67,0	79,0	15,7	0	117,15	-52,4	2,1	-20,4	-0,4	4,6	12,5	0,7	0,6	13,9
FLKW2	Linie			63,0	75,0	15,9	0	115,55	-52,2	2,1	-17,9	-0,4	3,8	10,4	0,7	1,2	12,3
RFW	Linie			90,1	102,0	15,6	0	116,60	-52,3	2,4	-21,4	-1,4	7,2	36,5	-24,6	0,0	11,9
Rückkühler	Fläche			58,2	73,0	30,3	0	74,51	-48,4	1,6	-22,3	-0,5	5,3	8,7	0,0	1,9	10,6
Edeka Anlieferung-Tor_Ladezone-offen	Fläche	72,9	0,0	67,9	79,6	14,8	3	109,96	-51,8	1,9	-21,3	-0,3	0,9	12,0	-3,9	0,0	8,1
Auslass Umluftanlage	Punkt			66,0	66,0		0	81,51	-49,2	2,1	-23,1	-0,5	1,8	-3,0	0,0	1,9	-1,0
Edeka Anlieferung-Tor_Ladezone-Geschlossen	Fläche	72,9	25,0	46,1	57,8	14,8	3	109,96	-51,8	1,9	-18,0	-0,1	0,4	-6,9	-13,3	6,0	-14,2



Bonk - Maire - Hoppmann PartG mbB Rostocker Straße 22 30823 Garbsen

6. Änderung B-Plan Nr. 6 "Ortskern" **Mittlere Ausbreitung Leq Nutzung d. Sondergebiets** **ungünstigste Nachtstunde mit LS-Wand**

Anlage 3
Blatt 3

Quelle	Quellentyp	Li	R'w	L'w	Lw	oder S	DO	S	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Ls	dLw	ZR	Lr
		dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)	m,m²	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB(A)
Immissionsort 1B SW 1.OG RW,N 40 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrN 30,2 dB(A) LN,max dB(A) LrN,diff --- dB(A) LN,max,diff dB(A)																	
Rückkühler	Fläche			58,2	73,0	30,3	0	62,21	-46,9	1,8	-1,4	-0,6	1,9	27,8	0,0	0,0	27,8
Auslass RLT- Leergut	Punkt			78,0	78,0		0	79,30	-49,0	2,4	-4,5	-0,7	0,0	26,1	0,0	0,0	26,1
Auslass RLT Bäcker	Punkt			70,0	70,0		0	114,19	-52,1	2,3	-5,0	-0,8	0,0	14,4	0,0	0,0	14,4
Auslass Umluftanlage	Punkt			66,0	66,0		0	72,36	-48,2	2,3	-17,0	-0,2	1,1	4,0	0,0	0,0	4,0
Außensitzbereich_Bäcker	Fläche			68,0	85,6	56,9	0	101,33	-51,1	1,8	-5,5	-0,5	2,0	32,3			
Edeka Anlieferung-Dach 01	Fläche	82,9	30,0	58,8	85,4	450,7	0	41,49	-43,4	2,4	-4,8	0,0	0,3	39,9			
Edeka Anlieferung-Fassade Süd 2	Fläche	82,9	25,0	63,8	82,3	69,5	3	41,08	-43,3	2,3	-5,2	0,0	0,2	39,3			
Edeka Anlieferung-Fassade Nord	Fläche	82,9	30,0	58,8	81,6	188,1	3	41,79	-43,4	2,3	-4,9	0,0	0,2	38,7			
Edeka Anlieferung-Fassade Süd 1	Fläche	82,9	25,0	63,8	83,0	81,6	3	53,24	-45,5	2,3	-8,7	0,0	0,4	34,4			
Edeka Anlieferung-Fassade Süd 3	Fläche	82,9	25,0	63,8	79,6	37,4	3	32,42	-41,2	2,3	-4,5	0,0	0,2	39,5			
Edeka Anlieferung-Tor_Ladezone-Geschlossen	Fläche	72,9	25,0	46,1	57,8	14,8	3	28,70	-40,2	2,2	0,0	-0,1	0,0	22,8			
Edeka Anlieferung-Tor_Ladezone-offen	Fläche	72,9	0,0	67,9	79,6	14,8	3	28,70	-40,2	2,2	0,0	-0,1	0,0	44,5			
EKW1	Fläche			56,8	68,0	13,1	0	74,73	-48,5	1,5	0,0	-0,5	2,0	22,5			
EKW2	Fläche			56,4	68,0	14,3	0	56,64	-46,1	1,6	0,0	-0,4	0,6	23,8			
FLKW2	Linie			63,0	75,0	15,9	0	19,30	-36,7	2,2	0,0	-0,1	0,9	41,3			
FLKW3	Linie			63,0	84,2	131,1	0	66,31	-47,4	2,0	0,0	-0,4	0,5	38,9			
FPKW1	Linie			49,7	68,3	73,0	0	52,11	-45,3	1,8	0,0	-0,3	0,4	24,9			
FPKW2	Linie			49,7	70,6	121,9	0	73,73	-48,3	1,7	-0,1	-0,4	0,4	23,9			
Lz- Bäcker	Fläche			62,0	78,9	49,2	0	94,51	-50,5	1,6	0,0	-0,4	0,4	29,9			
PP1	Fläche			61,7	83,4	148,9	0	108,09	-51,7	1,7	0,0	-0,8	1,4	34,0			
PP2	Fläche			57,9	81,9	250,4	0	76,53	-48,7	1,8	0,0	-0,6	0,3	34,7			
PP3	Fläche			57,8	78,1	107,2	0	50,59	-45,1	1,9	0,0	-0,4	0,3	34,7			
PP4	Fläche			63,6	84,3	118,5	0	39,62	-43,0	2,0	0,0	-0,3	0,4	43,4			
PP5	Fläche			61,1	83,9	190,7	0	55,05	-45,8	1,9	0,0	-0,5	0,4	39,8			
PP6	Fläche			57,0	80,1	205,3	0	68,05	-47,6	1,8	0,0	-0,6	0,6	34,3			
PP7	Fläche			64,5	78,9	27,4	0	62,46	-46,9	1,8	0,0	-0,5	0,1	33,4			
PP8	Fläche			45,7	64,0	67,4	0	78,71	-48,9	1,7	0,0	-0,6	0,8	17,0			
PP9	Fläche			61,5	80,6	82,2	0	103,01	-51,2	1,7	-1,2	-0,8	1,3	30,3			
PP10	Fläche			47,5	64,0	44,6	0	121,78	-52,7	1,6	-13,3	-0,3	9,4	8,8			
RFW	Linie			90,1	102,0	15,6	0	19,46	-36,8	2,3	0,0	-0,5	0,9	67,9			
RLKW1	Linie			67,0	79,0	15,7	0	19,97	-37,0	2,2	0,0	-0,1	0,9	45,0			
Immissionsort 05 SW 1.OG RW,N 45 dB(A) RW,N,max 65 dB(A) LrN 32,7 dB(A) LN,max dB(A) LrN,diff --- dB(A) LN,max,diff dB(A)																	
Auslass RLT- Leergut	Punkt			78,0	78,0		0	61,95	-46,8	2,4	-3,4	-0,4	0,6	30,3	0,0	0,0	30,3
Rückkühler	Fläche			58,2	73,0	30,3	0	68,71	-47,7	1,8	0,0	-0,7	1,9	28,2	0,0	0,0	28,2
Auslass RLT Bäcker	Punkt			70,0	70,0		0	59,33	-46,5	2,4	-3,9	-0,8	0,2	21,4	0,0	0,0	21,4
Auslass Umluftanlage	Punkt			66,0	66,0		0	89,42	-50,0	2,3	-24,0	-0,6	1,3	-5,1	0,0	0,0	-5,1
Außensitzbereich_Bäcker	Fläche			68,0	85,6	56,9	0	41,85	-43,4	2,0	0,0	-0,3	2,4	46,3			
Edeka Anlieferung-Dach 01	Fläche	82,9	30,0	58,8	85,4	450,7	0	86,22	-49,7	2,3	-4,9	0,0	0,0	33,1			
Edeka Anlieferung-Fassade Süd 2	Fläche	82,9	25,0	63,8	82,3	69,5	3	95,13	-50,6	2,1	-12,0	0,0	0,3	25,1			
Edeka Anlieferung-Fassade Nord	Fläche	82,9	30,0	58,8	81,6	188,1	3	79,47	-49,0	2,2	0,0	0,0	0,0	37,7			
Edeka Anlieferung-Fassade Süd 1	Fläche	82,9	25,0	63,8	83,0	81,6	3	90,55	-50,1	2,2	-12,3	0,0	0,2	25,9			
Edeka Anlieferung-Fassade Süd 3	Fläche	82,9	25,0	63,8	79,6	37,4	3	96,40	-50,7	2,1	-11,1	0,0	0,0	23,0			
Edeka Anlieferung-Tor_Ladezone-Geschlossen	Fläche	72,9	25,0	46,1	57,8	14,8	3	92,48	-50,3	2,0	-10,6	-0,1	0,5	2,3			
Edeka Anlieferung-Tor_Ladezone-offen	Fläche	72,9	0,0	67,9	79,6	14,8	3	92,48	-50,3	2,0	-13,4	-0,2	1,2	21,9			
EKW1	Fläche			56,8	68,0	13,1	0	48,00	-44,6	1,7	0,0	-0,3	1,5	26,2			
EKW2	Fläche			56,4	68,0	14,3	0	49,57	-44,9	1,7	0,0	-0,3	1,5	26,0			
FLKW2	Linie			63,0	75,0	15,9	0	94,39	-50,5	1,9	-0,8	-0,6	0,3	25,4			
FLKW3	Linie			63,0	84,2	131,1	0	36,23	-42,2	2,1	0,0	-0,2	0,8	44,7			
FPKW1	Linie			49,7	68,3	73,0	0	46,91	-44,4	1,9	0,0	-0,3	1,1	26,6			
FPKW2	Linie			49,7	70,6	121,9	0	36,25	-42,2	2,0	0,0	-0,2	0,8	30,9			
Lz- Bäcker	Fläche			62,0	78,9	49,2	0	27,14	-39,7	2,0	0,0	-0,1	0,3	41,4			



Bonk - Maire - Hoppmann PartG mbB Rostocker Straße 22 30823 Garbsen

6. Änderung B-Plan Nr. 6 "Ortskern" **Mittlere Ausbreitung Leq Nutzung d. Sondergebiets** **ungünstigste Nachtstunde mit LS-Wand**

Anlage 3
Blatt 4

Quelle	Quelltyp	Li	R'w	L'w	Lw	oder S	DO	S	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Ls	dLw	ZR	Lr
		dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)	m,m²	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB(A)
PP1	Fläche			61,7	83,4	148,9	0	27,91	-39,9	2,1	0,0	-0,2	0,4	45,7			
PP2	Fläche			57,9	81,9	250,4	0	27,44	-39,8	2,1	-0,3	-0,2	0,3	44,0			
PP3	Fläche			57,8	78,1	107,2	0	60,67	-46,7	1,8	-0,8	-0,6	1,8	33,7			
PP4	Fläche			63,6	84,3	118,5	0	66,33	-47,4	1,8	0,0	-0,6	1,6	39,8			
PP5	Fläche			61,1	83,9	190,7	0	50,86	-45,1	1,9	0,0	-0,4	1,2	41,4			
PP6	Fläche			57,0	80,1	205,3	0	39,76	-43,0	1,9	0,0	-0,4	1,1	39,8			
PP7	Fläche			64,5	78,9	27,4	0	54,92	-45,8	1,8	0,0	-0,5	0,9	35,4			
PP8	Fläche			45,7	64,0	67,4	0	39,37	-42,9	2,0	0,0	-0,3	2,0	24,7			
PP9	Fläche			61,5	80,6	82,2	0	38,27	-42,6	2,0	0,0	-0,3	1,6	41,1			
PP10	Fläche			47,5	64,0	44,6	0	52,84	-45,5	1,9	0,0	-0,5	3,0	23,0			
RFW	Linie			90,1	102,0	15,6	0	96,10	-50,6	2,2	-1,2	-2,0	0,4	50,8			
RLKW1	Linie			67,0	79,0	15,7	0	97,32	-50,8	1,9	-1,5	-0,6	0,4	28,4			
Immissionsort 7C SW EG RW,N 40 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrN 27,8 dB(A) LN,max dB(A) LrN,diff --- dB(A) LN,max,diff dB(A)																	
Auslass RLT Bäcker	Punkt			70,0	70,0		0	24,70	-38,8	2,3	-6,5	-0,1	0,0	26,8	0,0	0,0	26,8
Auslass RLT- Leergut	Punkt			78,0	78,0		0	58,20	-46,3	2,2	-13,2	-0,2	0,0	20,5	0,0	0,0	20,5
Rückkühler	Fläche			58,2	73,0	30,3	0	74,51	-48,4	1,6	-22,3	-0,5	5,3	8,7	0,0	0,0	8,7
Auslass Umluftanlage	Punkt			66,0	66,0		0	81,51	-49,2	2,1	-23,1	-0,5	1,8	-3,0	0,0	0,0	-3,0
Außensitzbereich_Bäcker	Fläche			68,0	85,6	56,9	0	31,51	-41,0	2,0	-4,4	-0,2	2,3	44,3			
Edeka Anlieferung-Dach 01	Fläche	82,9	30,0	58,8	85,4	450,7	0	96,07	-50,6	2,2	-11,9	0,0	0,0	25,0			
Edeka Anlieferung-Fassade Süd 2	Fläche	82,9	25,0	63,8	82,3	69,5	3	104,66	-51,4	2,1	-16,0	0,0	0,0	19,9			
Edeka Anlieferung-Fassade Nord	Fläche	82,9	30,0	58,8	81,6	188,1	3	91,58	-50,2	2,1	-10,3	0,0	0,0	26,1			
Edeka Anlieferung-Fassade Süd 1	Fläche	82,9	25,0	63,8	83,0	81,6	3	93,90	-50,4	2,1	-16,2	0,0	0,0	21,3			
Edeka Anlieferung-Fassade Süd 3	Fläche	82,9	25,0	63,8	79,6	37,4	3	110,58	-51,9	2,1	-15,5	0,0	0,0	17,2			
Edeka Anlieferung-Tor_Ladezone-Geschlossen	Fläche	72,9	25,0	46,1	57,8	14,8	3	109,96	-51,8	1,9	-18,0	-0,1	0,4	-6,9			
Edeka Anlieferung-Tor_Ladezone-offen	Fläche	72,9	0,0	67,9	79,6	14,8	3	109,96	-51,8	1,9	-21,3	-0,3	0,9	12,0			
EKW1	Fläche			56,8	68,0	13,1	0	59,21	-46,4	1,5	-13,4	-0,2	2,7	12,1			
EKW2	Fläche			56,4	68,0	14,3	0	85,98	-49,7	1,4	-4,0	-0,8	2,1	17,1			
FLKW2	Linie			63,0	75,0	15,9	0	115,55	-52,2	2,1	-17,9	-0,4	3,8	10,4			
FLKW3	Linie			63,0	84,2	131,1	0	31,34	-40,9	2,2	-4,8	-0,2	1,3	41,7			
FPKW1	Linie			49,7	68,3	73,0	0	74,84	-48,5	1,7	-4,7	-0,6	1,1	17,4			
FPKW2	Linie			49,7	70,6	121,9	0	27,40	-39,7	2,1	-5,7	-0,1	1,2	28,3			
Lz- Bäcker	Fläche			62,0	78,9	49,2	0	44,38	-43,9	1,7	-4,4	-0,2	2,0	34,0			
PP1	Fläche			61,7	83,4	148,9	0	28,78	-40,2	2,0	-4,8	-0,3	1,1	41,3			
PP2	Fläche			57,9	81,9	250,4	0	71,08	-48,0	1,8	-4,0	-0,8	2,7	33,5			
PP3	Fläche			57,8	78,1	107,2	0	104,50	-51,4	2,0	-3,6	-1,2	2,1	26,1			
PP4	Fläche			63,6	84,3	118,5	0	95,90	-50,6	1,9	-4,6	-0,9	1,4	31,4			
PP5	Fläche			61,1	83,9	190,7	0	89,79	-50,1	1,7	-3,8	-1,1	2,2	32,9			
PP6	Fläche			57,0	80,1	205,3	0	70,55	-48,0	1,7	-4,0	-0,8	1,0	30,0			
PP7	Fläche			64,5	78,9	27,4	0	71,50	-48,1	1,7	-11,4	-0,2	0,1	21,1			
PP8	Fläche			45,7	64,0	67,4	0	56,56	-46,0	1,8	-5,3	-0,5	0,4	14,3			
PP9	Fläche			61,5	80,6	82,2	0	30,19	-40,6	2,0	-4,7	-0,3	1,9	38,9			
PP10	Fläche			47,5	64,0	44,6	0	11,77	-32,4	2,2	-8,4	-0,1	0,1	25,4			
RFW	Linie			90,1	102,0	15,6	0	116,60	-52,3	2,4	-21,4	-1,4	7,2	36,5			
RLKW1	Linie			67,0	79,0	15,7	0	117,15	-52,4	2,1	-20,4	-0,4	4,6	12,5			



Bonk - Maire - Hoppmann PartG mbB Rostocker Straße 22 30823 Garbsen

6. Änderung B-Plan Nr. 6 "Ortskern"

Mittlere Ausbreitung Leq Nutzung d. Sondergebiets ungünstigste Nachtstunde mit LS-Wand

Anlage 3
Blatt 5

Legende

Quelle		Quellname
Quellentyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
Li	dB(A)	Innenpegel
R'w	dB	Bewertetes Schalldämm-Maß
L'w	dB(A)	Schalleistungspegel pro m, m ²
Lw	dB(A)	Schalleistungspegel pro Anlage
I oder S	m, m ²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
DO	dB	Zuschlag für Abstrahlung in begrenzten Raumwinkel
S	m	Mittlere Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agr	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB(A)	Pegelerhöhung durch Reflexionen
Ls	dB(A)	Unbewerteter Schalldruck am Immissionsort
Ls=Lw+DO+ADI+Adiv+Agr+Abar+Aatm+Afol_site_house+Awind+dLrefl		
dLw	dB	Korrektur Betriebszeiten
ZR	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
Lr	dB(A)	Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich



Bonk - Maire - Hoppmann PartG mbB Rostocker Straße 22 30823 Garbsen

Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Neubau Verbrauchermarkt Faßberg

im Auftrag von:

H&P Ingenieure GmbH
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen

vorgelegt von:

Dipl.-Biol. Jan Brockmann
Am Lütten Stimbeck 15
29646 Bispingen
Tel. 05194-970839

Am 03.12.2023

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Beauftragt wurde eine „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ gem. § 44 BNatSchG im Hinblick auf die Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Hinweise auf planungsrelevante Vorkommen weiterer Artengruppen liegen nicht vor.

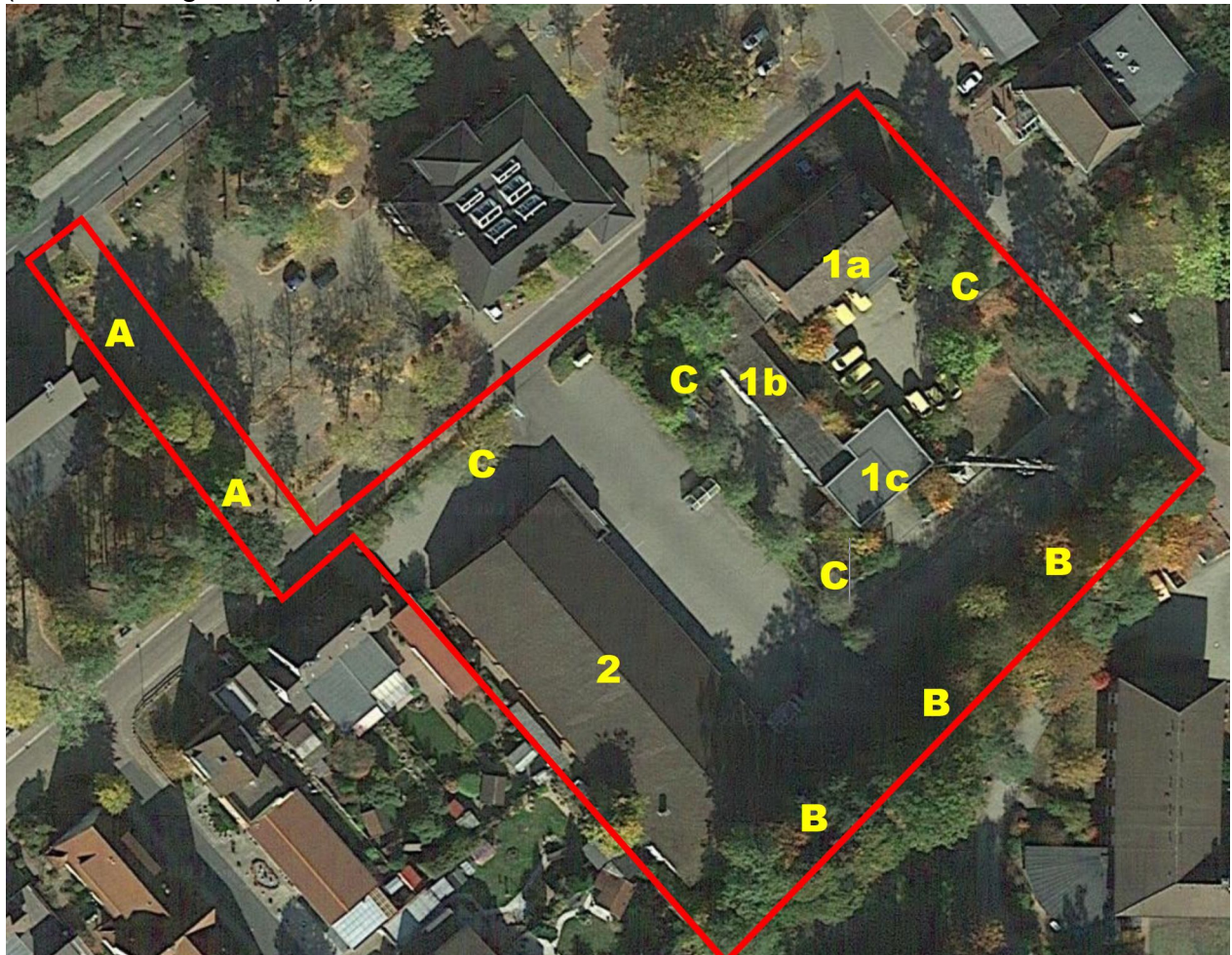
1.2 Untersuchungsgebiet

Abb. 1 zeigt ein Luftbild des Untersuchungsgebietes im Ortskern von Faßberg. Neben dem Plangebiet werden angrenzende Habitate mit untersucht, sofern Wechselwirkungen im Hinblick auf planungsrelevante Arten zu erwarten sind.

Das Plangebiet besteht aus einem Verbrauchermarkt, Parkflächen und Grünstreifen mit Gehölzbestand sowie angrenzenden Gebäuden (ehemalige Post).

Der Verbrauchermarkt und das ehemalige Postgebäude sind zum Abriss vorgesehen.

Abb. 1: Planfläche (rot umrandet). 1a u. 1b = ehemalige Post (Abriss), 1c = Telekom (Bestand), 2 = Verbrauchermarkt (Abriss), A – C Gehölzbestände (Quelle: Google maps)



Gebäude

Abb. 2: Ehemalige Post (Hauptgebäude, Abb. 1, Nr. 1a)



Abb. 3: Ehemalige Post (Verbindungsgebäude, Abb. 1, 1b)



Abb. 4: Verbrauchermarkt



Gehölzbestände

Für das Plangebiet-Verbrauchermarkt liegt eine Karte des Gehölzbestandes mit den eingemessenen Bäumen vor.

Zusätzlich wurde ein Streifen am süd-westlichen Rand des Parkplatzes am Rathaus betrachtet, der nach aktuellen Planungen als Straßenverkehrsfläche genutzt werden soll: Lage Abb. 1, Gehölzbestand A. Auf dem Streifen stehen einige schwache Ahorne sowie Ziergebüsche (u.a. Rhododendron) und eine Fertiggarage (Abb. 5).

Abb. 5: Gehölzbestand A von Süd (links), von Nord (rechts); Lage Abb. 1, A)



Am Nordost-Rand des Plangebietes verläuft auf der Grenze zum Seniorenheim ein Gehölzstreifen, der eventuell im Rahmen der Planungen zurückgenommen werden soll; Lage: Abb. 1, Gehölzbestand B. Der Gehölzbestand besteht vorwiegend aus schwachen Linden, Ahornen und Erlen, meist bis BHD 30 cm, selten bis 40 cm. Eine einzelne Eiche erreicht einen BHD von 55 cm; siehe Abb. 6. Im Unterwuchs befindet sich eine heckenartige Struktur vorwiegend aus der nichtheimischen Gewöhnlichen Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) sowie Pfaffenhütchen, Hasel etc.

Abb. 6: Gehölzbestand B, von Nord-Ost (links), von Süd-West (rechts), Lage: Abb. 1, B



Auf dem weiteren Plangebiet finden sich verteilt Einzelbäume, vor allem Kiefern, schwache Erlen, Ahorne, Birken und Ziersträucher; siehe Abb. 1, Gehölzbestand C. Einzelne Kiefern erreichen einen BHD bis 60 cm; Gehölzbestand siehe Abb. 7.

Abb. 7: Gehölzbestand C, (Abb. 1, C)



1.2 Rechtliche Grundlagen

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie direkt aus den europäischen Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie). Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen den „besonders“ und den „streng“ geschützten Arten unterschieden.

Der § 44 BNatSchG umfasst folgende Verbotstatbestände für besonders und streng geschützte wild lebende Tiere und Pflanzen (Zugriffsverbote):

- Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1)
- Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken (§44 Abs. 1 Nr. 2)
- Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs. 1 Nr. 3) sowie
- Beschädigung/Zerstörung von Pflanzen/Pflanzenstandorten (§44 Abs. 1 Nr. 4)

Einschränkungen der Zugriffsverbote sind in § 44 Abs. 5 BNatSchG geregelt.

§44 Abs. 5 trifft in den Sätzen 2 bis 5 Gültigkeitsregeln der Zugriffsverbote für zulässige Eingriffe nach § 15 BNatSchG (Eingriffsregelung) sowie für zulässige Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Eine Verletzung des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (in § 44 Abs.1 Nr. 3 genannt) tritt jedoch dann nicht ein, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (siehe §44 Abs. 5, Satz 2). Dies gilt auch für damit verbundene, unvermeidbare Beeinträchtigungen der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten im Hinblick auf das Tötungs-/Verletzungsverbot nach §44 Abs.1 Nr.1.

Sollte das Vorhaben einen der o.g. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllen, so darf es nur zugelassen werden, wenn die Ausnahmevoraussetzungen gemäß §45 Abs. 7 kumulativ vorliegen. Zu den Ausnahmevoraussetzungen zählen.:

- Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und
- Fehlen einer zumutbaren Alternative und
- Keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der regionalen Populationen (bei FFH-Anhang-IV-Arten: EHZ = günstig)

2 Wirkungen des Vorhabens

Mögliche Verbotstatbestände für ein Vorhaben ergeben sich durch die verschiedenen Auswirkungen von Bautätigkeit und nachfolgender Nutzung einer Neuanlage auf die streng oder besonders geschützten Arten nach §7 BNatSchG.

Falls Wirkungen i. S. von §44 BNatSchG ausgelöst werden, müssen entsprechende Maßnahmen getroffen werden, um einen Verbotsbestand zu umgehen. Im Hinblick auf die geplante Entwicklung der o.g. Teilflächen sind folgende Wirkfaktoren zu erwarten.

2.1 Baubedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- Rodung von Gehölzbeständen und Abräumung des Baufeldes
- Abschub Oberboden
- baubedingte Emissionen
- Verkehr von Baufahrzeugen
- Bodenverdichtung
- Verfüllen von Senken
- Abriss von Gebäuden

2.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- Veränderungen im Kleinklima
- Flächenversiegelung
- Baukörper

2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Hierzu zählen:

- Verkehrsbelastungen
- Schadstoffemissionen
- Lichtemissionen
- Störungen durch Gewerbenutzung

3 Methodik

Die Bewertung erfolgt auf Basis einer Potentialanalyse. Die Potentialanalyse beruht auf einer Begehung und der Auswertung vorliegender Daten.

Im Rahmen einer Begehung am 23.11.2023 wurden für die betreffenden Artengruppen relevante Strukturen untersucht und erfasst. Es bestand Zugang zu allen relevanten Gebäudeteilen. In Abstimmung mit dem Auftraggeber wurde das Telekom-Gebäude (Abb. 1, 1c) nicht näher untersucht, da hier keine Eingriffe vorgesehen sind. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt ein Abriss erfolgen, wäre eine weitergehende Untersuchung separat zu beauftragen.

Routinemäßig erfolgt ein Abgleich der Planflächen mit den Daten der Umweltkarten Niedersachsen (www.umweltkarten-niedersachsen.de) im Hinblick auf Schutzgebiete und wertvolle Bereiche (Biotoptypen, Fauna, Brut- und Gastvögel).

4 Untersuchungsergebnisse und Bewertung

4.1 Umweltdaten

Der Abgleich mit den Umweltkarten-Niedersachsen ergab keine Hinweise auf besonders wertvolle Bereiche oder Arten im Untersuchungsgebiet.

4.2 Vögel

Im Gehölzbestand befanden sich keine größeren Nester, Horste, Specht- oder Naturhöhlen. Ebenso fehlten Hinweise auf Schwalbennester oder potentielle Brutplätze für Eulen an oder in den Gebäuden.

Im Plangebiet sind aus Sicht des Gutachters keine streng geschützten (§§) oder besonders geschützten Arten (§), die auf der Roten Liste Niedersachsens oberhalb der Vorwarnliste geführt werden, zu erwarten.

Für weitere im Untersuchungsgebiet potentiell zu erwartende „besonders geschützte Vogelarten“ ist durch die Eingriffe im Plangebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten. Damit bleibt in diesem Zusammenhang die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Ein weitestgehender Erhalt und ggf. eine Kompensation der Gehölzstrukturen im Verhältnis 1:1 wird empfohlen.

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1) ist die Bauzeitenregelung zu beachten; siehe Kap. 5.

4.3 Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind streng geschützt (§§).

Es liegen keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durch streng geschützte Fledermausarten vor.

Quartiermöglichkeiten wie Spechthöhlen oder natürliche Baumhöhlen konnten nicht festgestellt werden.

Spuren wie Fledermauskot, Urinstreifen oder Fettabstreifungen konnten in keinem Gebäudeteil nachgewiesen werden. Ein Zugang für Fledermäuse zu Unterkellerungen besteht nicht. Ebenso fehlen Einflugmöglichkeiten auf die Dachböden; ein kriechender Zugang durch Spalten ist allerdings möglich. Besonders wertgebende Strukturen finden sich auf den Dachböden jedoch nicht. Die Fassaden-Verkleidungen am Verbrauchermarkt sind komplett verleistet oder durch Marderschutz abgedichtet.

Am Verbindungsgebäude der alten Post (Abb. 1, Gebäudeteil 1b und Abb.3) finden sich Holzverkleidungen, die durch einen Spalt von unten zugänglich sind und potentielle Fledermaus-Sommerquartiere darstellen; Abb. 8.

Abb. 8: Potentielle Quartiermöglichkeiten am Verbindungsgebäude der ehemaligen Post; Lage Abb. 1, Nr. 1c)



Auch wenn keine Hinweise auf eine konkrete Nutzung durch Fledermäuse vorliegen, kann diese im Rahmen einer Potentialanalyse im Winterhalbjahr nicht vollständig ausgeschlossen werden. Der Verlust potentieller Quartiere an Gebäuden, kann durch Fledermauskästen kompensiert werden. Für gebäudebewohnende Fledermausarten sind Wand-Aufsatzkästen /Fledermausflachkästen oder Fledermausbretter (vergl. LFU, 2008) geeignet; **es werden 8 Fledermausflachkästen als CEF-Maßnahme bilanziert.** Diese sind fachgerecht am verbleibenden Gebäudebestand oder im geeigneten Umfeld anzubringen.

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1) ist die Bauzeitenregelung zu beachten; siehe Kap. 5.

Werden während der Abrissarbeiten Fledermäuse gefunden, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu unterrichten.

5 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Schonende Bauausführung

- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen
- Möglichst Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs), Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang.
- Klare Abgrenzung von Baufeldern; während der Brutzeit (1. März bis 30. Juni) keine Ausdehnung des Baufeldes bzw. temporärer Zufahrtswege über das Plangebiet hinaus.
- Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen
- Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich)

Beleuchtung

- Zum Schutz von Insekten und den von ihnen als Nahrung abhängigen Fledermäusen sind generell geeignete Maßnahmen im Hinblick auf Lichtemissionen zu treffen.
Eine Verminderung der Lichtmissionen kann durch monochromatisches Gelblicht (Hoch- oder Niederdruck-Natrium- Dampflampen) sowie LED-Technik erreicht werden. Es sollte eine zielgerichtete Beleuchtung mit niedrigen Lichtpunkten und einer Abschirmung der Lichtquellen nach oben und zu den Seiten hin durch entsprechende Leuchtenkonstruktionen erfolgen (HÄNEL 2011, HELD et al. 2013).

Bauzeitenregelung

- Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des §39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Dieser Zeitraum ist zum Schutz der Fledermäuse auch für den Abriss der Gebäude und die Umsetzung der CEF-Maßnahmen einzuhalten.

6 Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung der beschriebenen Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen sowie der empfohlenen CEF-Maßnahmen:

- 8 Fledermausflachkästen zur Anbringung an Gebäuden

für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist.

Unter den genannten Voraussetzungen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG berührt.

Die verbindliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht obliegt der Genehmigungsbehörde.

7 Literatur

BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Aula-Verlag, Wiesbaden

DRACHENFELS, O.v. (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs., Heft A/4, 1-326, Hannover

FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschland: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung – Eching: IHW-Verlag, 879 S.

GELLERMANN, M. (2003): Artenschutz in der Fachplanung und der kommunalen Bauleitplanung, NuR 2003, 385 – 394

HÄNEL, A. (2011): Ökologische Beleuchtung zur Reduzierung von Lichtsmog.
<http://www.volkssternwarte-ubbedissen.de/dok/Lichtplan5.pdf>

HELD, M., F. HÖLKER, B. JESSEL (Hrsg.) (2013): Schutz der Nacht – Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtlandschaft. BfN-Skripten 336

LANUV (2017): Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen;
Link:<http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/saeugetiere/massn/6524>

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

NLWKN (2022): Rote Liste der Brutvögel in Niedersachsens und Bremens, 9. Fassung, Inform. D. Naturschutz Niedersachs., 41. Jg, Nr.2, 111-174, Hannover

Entwässerungskonzept

Ersatzneubau EDEKA Markt Faßberg, Finkenweg 6, 29328 Faßberg

Bauherr: EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH

Projektnummer: 23292

Stand: 22.05.2024

09.01.2024 Entwässerungskonzept für den B-Plan

Veranlassung

Die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH plant den Ersatzneubau eines EDEKA-Marktes in Faßberg. Die Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH wurde mit der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes für die Grundstücksflächen des geplanten Marktes beauftragt.

Plangrundlage

Grundlage für das Entwässerungskonzept ist der Lageplan Hochbau Planung von der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH mit Stand 01.03.2024 im PDF-Format.

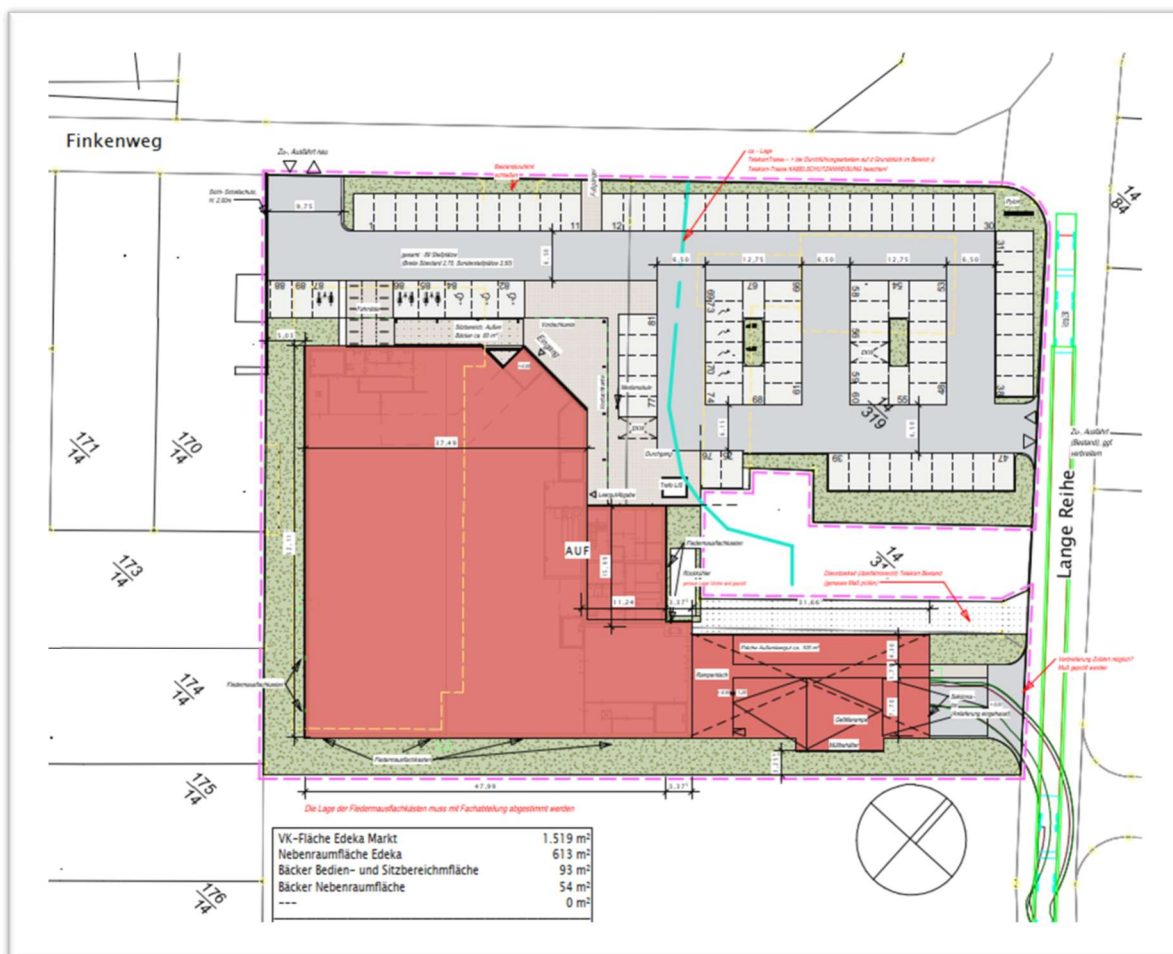


Abb. 1-1: (Der hier dargestellte Plan ist nicht maßstabsgerecht ausgegeben. Eine Längenermittlung ist nicht möglich.)

Baugrund

Zur Erkundung des geologischen Aufbaus des Untergrundes wurden 6 Rammkernsondierungen an Eckpunkten und im zentralen Bereich des geplanten Gebäudes und 3 Sondierungen im Bereich der Verkehrs- bzw. der Parkflächen positioniert. Die Sondierungen wurden bis in eine maximale Tiefe von 6 m unter Geländeoberkante (GOK) abgeteuft (Auszug aus dem Baugrundgutachten (Februar 2024)).

Die angegebenen Informationen stammen aus dem Gutachten zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften für den Neubau eines EDEKA-Marktes im Finkenweg 2-6 in Faßberg. Durchgeführt wurden die Untersuchungen durch das Ingenieurbüro für Hydrogeologie, Hydrochemie und Umweltschutz GmbH aus Langenhagen.

Wasserstand

Der Grundwasserstand wurde im Dezember 2023 bei ca. 4,2 bis 4,3 m unter GOK angetroffen (ca. 65,5 mNN).

Es ist mit jahreszeitlichen Schwankungen des Grundwasserspiegels von 0,3 m bis 0,6 m zu rechnen.

Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens

Aus dem Bodengutachten geht hervor, dass sich der anstehende sandige Boden auf dem Grundstück gut für eine Versickerung des Niederschlagswassers **eignet**.

Als durchschnittlicher Rechenwert für die Wasserleitfähigkeit der Sande kann mit einem k_f - Wert von 1×10^{-4} bis 5×10^{-4} m/s angesetzt werden.

Da die Werte durch eine Bodenansprache festgelegt wurden, bedarf es keines Korrekturwertes bei der Verwendung der k_f – Wertes. Für die Versickerungsfähigkeit des Bodens in den Mulden wird ein k_f – Wert für Oberboden mit $1,0 \cdot 10^{-5}$ als Grundlage gewählt, da die Mulden damit bedeckt und anschließend mit Rasensaat begrünt werden.

Für den Bau von Versickerungsanlagen ist gemäß DWA Arbeitsblatt 138 eine Wasserleitfähigkeit von mindestens $k_f = 5 \times 10^{-6}$ m/s erforderlich.

Wasserschutzgebiet

Das geplante Bauvorhaben liegt in keinem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet.

Flächenermittlung

Die angeschlossenen Flächen für die Bemessung im Rahmen des Entwässerungskonzeptes wurden aus dem bereitgestellten Plan ermittelt. Da für die Konzepterstellung keine Angaben zum Dachaufbau, zur Lage der Fallrohre sowie zum Gefälle der befestigten Flächen vorlagen, wurden die Einzugsgebiete für die Entwässerungsanlagen überschlägig zugeordnet.

Konzept Oberflächenentwässerung

Entwässerung der Dachflächen:

Da Versickerungsmulden im Westen des Marktes die Fluchtwege der Notausgänge in ihrer Begehrbarkeit einschränken, wird dort auf diese verzichtet. Die Dachentwässerung des Edeka-Marktes wird stattdessen über die Versickerung in einer Rigole geregelt. Es bietet sich an, dass Dachflächenwasser in der Rigole unter dem Parkplatz einzuleiten. Hierfür werden die Regenfallrohre an die Grundleitungen angeschlossen. Gegebenenfalls müssen zusätzliche Grundleitungen im Westen des Marktes hergestellt werden, falls die Planung der Dachentwässerung eine vollständige Ableitung des Niederschlagswassers über die Nord- bzw. Ostseite des Gebäudes nicht vorsieht.

Im Süden des Grundstückes wird hinter einer Winkelstützmauer das Gelände angehoben. Auf den höher liegenden Grundstücksflächen sind teilweise Baumbestände vorhanden. Diese Bäume sollen erhalten bleiben, sodass dort keine Versickerungsanlagen hergestellt werden können.

Es wird empfohlen eine Reinigung des Dachflächenwassers vorzunehmen, um den nicht unerheblichen Stoffeintrag von Dachflächen in die Rigole zu minimieren. Andernfalls sind verkürzte Reinigungsintervalle der Rigole erforderlich, um eine planmäßige Versickerung aufrecht zu erhalten.

Entwässerung der Fahrbahn und Parkflächen:

Die Entwässerung der südlichen Reihe an Stellplätzen an der östlichen Zufahrt zum Edeka-Markt kann über eine Versickerungsmulde, angrenzend zu den Parkflächen erfolgen. Voraussetzung hierfür ist, dass das Bestandsgebäude sowie weitere Infrastruktur auf dem Flurstück 14/31 von einer Versickerung im näheren Umfeld nicht beeinträchtigt wird. Es ist zudem vom Bauherren zu prüfen, ob das Gebäude ein Kellergeschoss aufweist. Sofern das Kellergeschoss abgedichtet ist, kann eine Versickerung auf der angrenzenden Fläche angesetzt werden. Ansonsten ist die besagte Stellplatzfläche an die zentrale Rigole unter den Parkflächen anzuschließen.

Die verbliebenen Grünflächen in der nördlichen Grundstückshälfte sind aufgrund ihrer Größe nicht nennenswert für die Versickerung anzusetzen. Daher kann die Oberflächenentwässerung der verbliebenen Verkehrsflächen und Gehwege über eine Rigole erfolgen. Über Straßenabläufe an den Tiefpunkten des Parkplatzes, über die Dachentwässerung des Marktgebäudes sowie Kastenrinnen an den Zufahrten lässt sich das Wasser fassen und den Sammelleitungen zuführen. Das Oberflächenwasser ist gemäß DWA-M 153 zu reinigen, bevor es in das Grundwasser eingeleitet werden darf. Eine Behandlungsanlage vor der Rigole ist zudem notwendig, um den Eintrag von Sedimenten aus dem Niederschlagswasser in die Rigole zu minimieren.

Da das Regenwasser auf Grund der Geländeneigung im Überflutungsfall voraussichtlich nicht vollständig auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden kann, sind die Entwässerungsanlagen auf ein 30-jährliches Regenereignis auszulegen.

Es ist vorab zu klären auf welcher Tiefe die Kabeltrasse der Telekom das Grundstück durchquert. Die Position der Entwässerungsleitungen und ggf. der Schmutzwasserleitungen sind maßgeblich von der Verlegetiefe des Kabelpaketes abhängig. Es sollte eine umfangreiche Feststellung aller Fremdleitungen, die ggf. das Grundstück queren, durchgeführt werden.

Die Behandlungsanlagen für die Verkehrsflächen müssen einen Wirkungsgrad von 73 % aufweisen, um den Anforderungen gemäß DWA-M 153 zu entsprechen.

Entwässerung Laderampe:

Die Laderampe endet bei Geländehöhe von -1,25 m unter GOK bzw. OKFF. Um die Entwässerung zu gewährleisten, wird eine Kastenrinne am Sektionaltor und im unteren Teil der Rampe, vor dem Rampentisch eingeplant. Die höher liegende Rinne dient dazu, die angespülten Sedimente aufzufangen. Die zweite Kastenrinne nimmt das verbliebene Oberflächenwasser unter der Überdachung auf. Da die Rampe für Schwerlastverkehr genutzt wird, darf das Oberflächenwasser von Verkehrsflächen nicht ungereinigt in das Grundwasser geleitet werden. Deshalb leiten beide Entwässerungsrinnen das Oberflächenwasser in einen Reinigungsschacht ab. Die Überdachung des Rampentisches wird über die Dachentwässerung ebenfalls an den Reinigungsschacht angeschlossen. Aufgrund der Tiefe der Rampe wird ein Pumpenschacht südlich der Zufahrt geplant, der das Wasser anhebt und in eine Rigole unter der Grünfläche nördlich der Rampenzufahrt leitet.

Schmutzwasserentwässerung:

Zum Zeitpunkt der Konzeptentwicklung liegen keine Angaben zu den geplanten Entwässerungsgegenständen im Gebäude vor. Aus vorangegangenen Entwässerungskonzepten und Entwässerungsanträgen, unter anderem auch für die EDEKA-MIHA Service GmbH, wird angenommen, dass die Schmutzwasserleitung als Grundstücksanschluss mit DN 150 ausreichend dimensioniert ist.

Da im geplanten Gebäude eine Bäckerei vorgesehen ist, ist vorab durch den Planer der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA-Planer) zu überprüfen, ob die Installation eines Fettabscheiders erforderlich ist. Dieser wäre entsprechend zu dimensionieren.

Ein Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal wird voraussichtlich über den bestehenden Grundstücksanschlussschacht im Nordwesten möglich sein.

Hinweis

Die Bemessung erfolgt überschlägig im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes. Für das Entwässerungskonzept lagen keine Angaben zur Anzahl und Lage der Fallrohre sowie zu den Ablaufpunkten für das Niederschlagswasser auf dem Gelände vor.

Es wird das erforderliche Rigolenvolumen für die Versickerung ermittelt. Eine detaillierte Bemessung der Rigole(n) kann erst anhand einer genauen Gebäude- und Freiflächenplanung erfolgen. Auch der Standort der Rigole(n) kann dann erst genau festgelegt werden.

Längen, Nennweiten und Lage der erforderlichen RW-Leitungen auf dem Gelände sowie der erforderlichen RW-Kanalschächte können erst in der weiteren Planung ermittelt werden.

Für die Einleitung in die Versickerungsrigole sind Regenwasserbehandlungsanlagen mit Bypass in entsprechender Anzahl vorzusehen. Diese Reinigungsschächte sind für die angeschlossene Fläche und den daraus resultierenden Wirkungsgrad auszulegen.

Bemessungsansätze

Für die Bemessung wurden folgende Randbedingungen angesetzt:

Bemessungshäufigkeit: $T = 30 \text{ a}$

Angeschlossene Fläche: $A_E = 6.000 \text{ m}^2$

Mittlerer Abflussbeiwert: $\Psi = 0,91$

Abflusswirksame Fläche: $A_u = 5.460 \text{ m}^2$

Drosselabflussspende: $q_{Dr} = - I / (s \cdot \text{ha})$

(nicht berücksichtigt, da keine Einleitung in die öffentl. RW-Kanalisation erfolgt)

Resultierender Drosselabfluss: $Q_{DR} = - I / s$ bezogen auf A_E

Durchlässigkeitsbeiwert: $k_f = 1,0 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ (Rigole), $1,0 \times 10^{-5}$ (Versickerungsmulde)

Zuschlagsfaktor: $f_z = 1,2$

Speicherkoeffizient: $s_R = 0,95$ Kunststoffelement

Bemessung – Rückhaltung 1 (Versickerungsmulde)

Annahme: Es wird 1 Versickerungsmulde auf dem Grundstück vorgesehen. Diese wird über einen Notüberlauf an die Versickerungsrigole angeschlossen.

Versickerungsmulden: Bemessungshäufigkeit: $t = 30$ Jahre
Fläche = ca. 50 m^2
davon $A_s = 34 \text{ m}^2$
Tiefe = $0,30 \text{ m}$
Einstautiefe = $0,20 \text{ m}$
Erf. Volumen = $4,8 \text{ m}^3$
Vorh. Volumen = $6,65 \text{ m}^3$

Bemessung – Rückhaltung 2 (Rigole Rampe)

Annahme: Es werden 2 Rigolen auf dem Grundstück benötigt. Die Rigole kann ggf. mit einem Notüberlauf in den öffentlichen RW-Kanal vorgesehen werden.

Die Rigolen werden für das 30-jährliche Regenereignis bemessen.

Rigole: B x L x H: $2,40 \times 4,80 \times 2,00 \text{ m}$

$$V_{\text{erf.}} = 20,8 \text{ m}^3$$

$$V_{\text{vorh.}} = 21,7 \text{ m}^3$$

Bemessung – Rückhaltung 2 (Rigole Parkplatz)

Rigole: B x L x H: $8,00 \times 12,80 \times 2,00 \text{ m}$

$$V_{\text{erf.}} = 185,1 \text{ m}^3$$

$$V_{\text{vorh.}} = 192,6 \text{ m}^3$$

Aufgestellt:

Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH