

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Schäferhof“, OT Rehren
mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Abwägungsvorschlag zu Stellungnahmen, die im Rahmen der

- frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und
 - frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- vorgetragen wurden:

Die Abwägung kann nach der Veröffentlichung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Änderungen unterliegen, insofern stellt diese Abwägung eine vorläufige Abwägung auf der Grundlage des bisher erreichten Planungsstandes dar.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Landkreis Schaumburg, Schreiben vom 10.04.2024	<u>Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes</u> Die unter 8.2.3 "Trink- und Löschwasserversorgung" auf Seite 59 in den Planunterlagen im Vorentwurf für den Brandschutz vorgesehenen Maßnahmen sind zielführend. Weitergehende Forderungen werden nicht für erforderlich gehalten.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die in der Begründung bereits beschriebenen Maßnahmen für den Brandschutz als zielführend angesehen werden und weitergehende Forderungen nicht für erforderlich gehalten werden. Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	<u>Belange des Straßenverkehrs</u> Gegen die geplanten Änderungen des Bebauungsplans zur Vergrößerung des Penny-Marktes in Rehren/Auetal, bestehen verkehrsrechtlich keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Belange des Naturschutzes</u> 1. Falls in Zukunft eine nächtliche Beleuchtung des Parkplatzes geplant ist, sollte zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt eine Beleuchtung mit nach unten ausgerichteten Lampentypen sowie einer Lichtabschirmung (Ablendung) nach oben und zur Seite in die	Zu 1.: Die Anregung wird berücksichtigt. In die textlichen Festsetzungen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird eine entsprechende Regelung zur insektenfreundlichen Beleuchtung aufgenommen.

	<p>Planung integriert werden. Darüber hinaus sollte ein Leuchtmittel mit einem eingeschränkten Spektralbereich, z.B. warmweiße LED ohne Blauanteil, verwendet werden.</p> <p>Eine entsprechende Regelung sollte in den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p> <p>2. Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen sind während der Bautätigkeiten gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Grundsätzlich ist der gesamte Wurzelbereich bei Bauarbeiten mit einem 2 m hohen ortsfesten Zaun zu schützen. Als Wurzelbereich gilt diesbezüglich die Bodenoberfläche unter der Krone (Kronentraufe) zzgl. 1,5 m (bei Säulenförmigen Bäumen 5,0 m) nach allen Seiten. Die Fläche innerhalb des Schutzzaunes darf nicht als Lager- oder Stellfläche missbraucht werden. Gräben, Mulden und Baugruben dürfen nicht im definierten Wurzelbereich hergestellt werden.</p> <p>Hierauf sollte in den textlichen Festsetzungen hingewiesen werden.</p> <p><u>Hinweis:</u> Ich weise darauf hin, dass der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan (5. Änderung B-Plan Nr. 9 „Schäferhof“) auf eine Ökopooolfläche in der Gemarkung Borstel zugreift, um Eingriffe, die aus der damaligen Bauleitplanung hervorgingen, zu kompensieren. Laut der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurden 181 m² von der Ökopooolfläche in Anspruch genommen.</p> <p>Es wurde festgestellt, dass die Ökopooolfläche am Hundeübungsplatz in Borstel (Gemarkung Borstel, Flur 2, Flurstück 34/6) nicht umgesetzt wurde. In der Summe besteht aktuell ein Defizit von rund 12.000 m² Kompensationsfläche. Neben dem Bebauungsplan Nr. 9 „Schäferhof“, wird die Ökopooolfläche auch von den Bebauungsplänen Nr. 6 „An der Trift“ und Bebauungsplan Nr. 12 „Ortsmitte“ als Kompensationsfläche genutzt. Ich weise</p>	<p>Zu 2.:</p> <p>Unter dem Hinweis Nr. 9 (neu Nr. 10) zur Bebauungsplanänderung wird bereits auf die Beachtung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen) sowie die R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen), welche die RAS-LP 4 ersetzt, hingewiesen. Der Hinweis wird um die weiteren Ausführungen zum Schutz des Wurzelbereichs und die Schadensminimierungsmaßnahmen der DIN und der R SBB 2023 ergänzt.</p> <p>Zu „Hinweis“:</p> <p>Der Hinweis auf die bislang noch nicht realisierte Ökopooolfläche wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Gemeinde Auetal wird auf eine zeitnahe Realisierung der für die Ökopooolfläche vorgesehenen Pflanzmaßnahmen in der nächstfolgenden Pflanzperiode hingewirkt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	---	---

	<p>darauf hin, dass die rechtliche Verpflichtung zur Umsetzung der Ökopoolfläche seit vielen Jahren durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplänen besteht. Da die Eingriffsvorhaben bereits seit längerem realisiert sind, ist nunmehr eine zeitnahe Umsetzung - in der kommenden Pflanzperiode - angezeigt.</p>	
	<p><u>Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft</u></p> <p><u>Wasserwirtschaft:</u> Das Konzept zur Oberflächenentwässerung ist noch vor der öffentlichen Auslegung zu konkretisieren. Es wird empfohlen, dies in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durchzuführen, um neben den fachlichen Aspekten auch die eventuelle Erforderlichkeit eines wasserrechtlichen Verfahrens zu prüfen.</p> <p>Von der Böschungsoberkante des südwestlich verlaufenden Gewässers 3. Ordnung müssen bauliche Anlagen (z.B. Häuser, Garagen, Schuppen, Anbauten, Erdauffüllungen oder -abgrabungen usw.) einen Abstand von mindestens 5 m einhalten.</p> <p><u>Bodenschutz:</u> Bei den „Hinweisen zum Bodenschutz“ (Planzeichnung, Punkt 7 und Umweltbericht, S. 35) ist „§ 12 der BBodSchV“ in „§§ 6-8 BBodSchV“ zu ändern. Das Aufbringen von Bodenmaterial wird in</p>	<p><i>Wasserwirtschaft</i> Auf der Grundlage der Ergebnisse einer zwischenzeitlich durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den im Plangebiet gelegenen Flächen nicht möglich ist. Insofern ist eine gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen. Das konkrete Entwässerungskonzept wird mit der Unteren Wasserbehörde entsprechend abgestimmt. Die bisherigen Ausführungen der Begründung werden bezogen auf die Oberflächenentwässerung entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis auf den zur Böschungsoberkante des angrenzenden Gewässers einzuhaltenden Mindestabstand von 5 m wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Entlang der Gewässerparzelle ist in der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung eine 5 m breite Fläche mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese stellt im Anschluss an den Böschungsbereich des Gewässers die Einhaltung des geforderten Mindestabstandes von 5 m sicher. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der neu geplante Gebäudekörper im Südwesten nicht wesentlich über die bisherige Gebäudeaußenkante des Bestandsgebäudes hinausgeht. Dies ergibt sich bereits aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.</p> <p><i>Bodenschutz</i> Die Unterlagen zur Bebauungsplanänderung werden an den entsprechenden Stellen mit Verweisen auf die BBodSchV angepasst.</p>

	<p>der seit 01.08.2023 gültigen novellierten BBodSchV in den §§ 6-8 geregelt.</p>	<p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
	<p><u>Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung</u></p> <p>Anlass für die 25. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Schäferhof" ist eine großflächige Einzelhandelsplanung im Ortsteil Rehren. Mit den Bauleitplanungen „sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des im Plangebiet bereits vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes und somit zur Sicherung und Entwicklung der Grundversorgung des Grundzentrums Rehren und seines Verflechtungsbereiches geschaffen werden. [...] Die geplante Standortsicherung bzw. -neuordnung und Verkaufsflächenerweiterung des bereits an der Rehrener Straße/Schulstraße ansässigen Einzelhandelsbetriebes soll einen Beitrag zur dauerhaften Sicherung der wohnortnahen Versorgung der insbesondere im Grundzentrum Rehren mit seinen Ortsteilen lebenden Bevölkerung leisten. Zu diesem Zweck werden der vorhandene Gebäudekomplex des Lebensmittel-Einzelhandels (Penny) und der benachbarte Getränkemarkt abgerissen und auf dem Grundstück ein funktional den heutigen Einzelhandelsanforderungen entsprechender neuer Markt (Penny) mit Bäcker einschl. der Neuordnung der erforderlichen Stellplätze errichtet. Der Getränkemarkt entfällt zukünftig ersatzlos" (Begründung zur 25. FNP-Änderung, S. 21 f.).</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt, die bisher im wirksamen FNP dargestellte gemischte Baufläche (M) in eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnaheversorgung" zu ändern. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Schäferhof" ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelnaheversorgung" vorgesehen. Laut den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfes sollen in dem Sondergebiet ein Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einer maximalen</p>	<p>Die Ausführungen zu den Zielen und Zwecken der Planung mit Bezug auf die Ausführungen in der Begründung werden zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Verkaufsfläche (VK) von 1.000 m² sowie eine Bäckerei mit Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 130 m² zulässig sein.</p> <p>Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass der für die raumordnerische Beurteilung der Einzelhandelsplanung vorgelegten Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH (BBE) eine Erweiterung des Penny-Marktes von aktuell 800 m² VK auf 1.000 m² VK und eine Errichtung eines arrondierenden <u>Backshops</u> zzgl. Café auf einer <u>Bruttogeschossfläche von rd. 131 m²</u> zu Grunde liegt. Die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche der Backwaren - ohne Gastronomiefläche und Außenbestuhlung - ist von der BBE mit <u>rd. 40 m²</u> angesetzt worden (vgl. „Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau/Abriss zzgl. Erweiterung des Penny-Marktes in der Gemeinde Auetal“ der BBE vom August 2023, Seite 7). Ich gehe im Nachfolgenden davon aus, dass es sich bei der von der Auswirkungsanalyse abweichenden Festsetzung des Bebauungsplanvorentwurfes um einen redaktionellen Fehler handelt.</p> <p>Als wesentliche Grundlagen für die raumordnerische Stellungnahme zu der 25. FNP-Änderung und der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Schäferhof" liegen neben der Auswirkungsanalyse der BBE</p> <ul style="list-style-type: none"> - das vom Rat der Gemeinde Auetal am 08.09.2022 beschlossene Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Auetal" der BBE (Stand April 2022) und - eine Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) Hannover vom 25.03.2024 vor. <p>Der Schwellenwert für die Großflächigkeit eines Einzelhandelsvorhabens liegt nach der aktuellen Rechtsprechung bei ca. 800 m² Verkaufsfläche. Das mit der 25. FNP-Änderung und der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 verfolgte Planvorhaben - Neubau einschließlich Erweiterung eines Lebensmittel-Discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² zzgl. einer Bäckerei - ist als Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO raumordnerisch zu beurteilen. Hierbei sind, wie in der Begründung zur 25. FNP-Änderung im Kapitel 1.8.1 (S. 18)</p>	<p>Der Hinweis auf die von der Auswirkungsanalyse der BBE abweichende Festsetzung der Verkaufsfläche der Bäckerei mit Café mit 130 m² anstatt der im Gutachten angesetzten 40 m² wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei, wie angemerkt, um einen redaktionellen Übernahmefehler. Zur Entwurfsfassung wird die entsprechende Festsetzung unter § 1 der textlichen Festsetzungen dahingehend geändert, dass für die Bäckerei mit Café eine Verkaufsfläche von max. 40 m² zugelassen wird.</p> <p>Die weitergehenden Ausführungen zu den Grundlagen der vorliegenden raumordnerischen Stellungnahme werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Es wird in diesem Zusammenhang begrüßt, dass im Ergebnis keine raumordnerischen Bedenken gegen die vorliegende Bebauungsplanänderung bestehen. Der Nachweis der Einhaltung der Zielsetzung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, und Beeinträchtungsverbot) wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse der BBE erbracht. Den begründenden Ausführungen der Stellungnahme hierzu wird insofern gefolgt. Entsprechende Ausführungen wurden ebenfalls bereits Gegenstand der Begründung zur Bebauungsplanänderung.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	--	--

dargelegt, insbesondere die für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten einschlägigen Zielsetzungen des Landes-Raumordnungs-programms Niedersachsen (LROP 2017/LROP-VO 2022) - Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, und Beeinträchtigungsverbot- heranzuziehen.

Unter Berücksichtigung der vorgelegten Unterlagen komme ich zu dem Ergebnis, dass gegen

- **die im Flächennutzungsplan geplante Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnahversorgung" und**
- **eine Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnahversorgung" für einen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einer maximalen VK von 1.000 m² sowie eine Bäckerei mit Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 40 m² im Bebauungsplan Nr. 9**

keine raumordnerischen Bedenken bestehen. In diesem Fall sind keine von der großflächigen Einzelhandelsplanung ausgehenden schädlichen Auswirkungen auf die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen und die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung zu erwarten.

Begründung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 des Landkreises Schaumburg (RROP) ist der Ortsteil Rehren als grundzentraler Standort der Gemeinde Auetal festgelegt (vgl. RROP Abschnitt D 1.6.03). Der Landkreis Schaumburg hat im Rahmen der Neuaufstellung des RROP gemäß dem LROP Abschnitt 2.2 Ziffer 04 eine räumliche Festlegung der Zentralen Orte als sog. zentrale

Siedlungsgebiete in Abstimmung und somit im Benehmen mit den Gemeinden vorzunehmen. Es ist beabsichtigt, den zusammenhängenden Siedlungsbereich von Rehren im Zuge der Neuaufstellung des RROP des Landkreises Schaumburg nach regionalplanerischer Abwägung als Teil des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Rehren festzulegen. Der aktuelle Betriebsstandort des Penny-Marktes liegt danach innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Damit ist im Sinne des Konzentrationsgebotes an diesem Standort die Möglichkeit der Errichtung eines Einzelhandelsgroßprojektes grundsätzlich gegeben (vgl. **Konzentrationsgebot des LROP 2017**, Abschnitt 2.3 Ziffer 04).

Ferner kommen dem Standort im zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums Rehren entsprechend dem vom Rat der Gemeinde Auetal am 08.09.2022 beschlossenen „*Nahversorgungskonzept der Gemeinde Auetal*“ wesentliche Nahversorgungsfunktionen des Grundzentrums Rehren zu (siehe dort S. 33 ff.). Dem für die künftige Einzelhandelsentwicklung Grundzentrum Rehren erarbeiteten Standortkonzept habe ich bereits im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Nahversorgungskonzept der Gemeinde Auetal mit Stellungnahme vom 18.05.2022 raumordnerisch zugestimmt. Der Geltungsbereich der 25. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 9 "Schäferhof" liegt innerhalb des im Nahversorgungskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum Rehren“ und ist als städtebaulich integriert im Sinne des LROP einzustufen (vgl. **Integrationsgebot des LROP 2017** Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 1).

Gemäß dem LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 1 darf in dem Grundzentrum Rehren das Einzugsgebiet eines Einzelhandelsgroßprojektes den abgegrenzten grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß LROP Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot grundzentral des LROP 2017**). *"Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen*

	<p><i>Kongruenzraumes erzielt würde"</i> (LROP 2017 Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5). Der grundzentrale Verflechtungsbereich des Grundzentrums Rehren ist das Gemeindegebiet von Auetal. Die BBE erwartet für den Penny-Neubau mit Backshop mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.040 m² einen Anteil von rd. 89 % des Umsatzes durch Kunden aus dem Kongruenzraum des Grundzentrums Rehren (vgl. Auswirkungsanalyse der BBE S. 40). Das Planvorhaben ist somit vereinbar mit dem Kongruenzgebot.</p> <p>Die Vereinbarkeit der geplanten Erweiterung des ansässigen Lebensmittel-Discounters mit dem Beeinträchtungsverbot des LROP 2017 (vgl. LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 08) ist durch die Auswirkungsanalyse der BBE belegt. Die IHK Hannover erwartet durch das Planvorhaben ebenfalls „<i>keine mehr als unwesentlichen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen</i>“ (Stellungnahme der IHK Hannover vom 25.03.2024). Auch von den benachbarten Kommunen sind keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen worden.</p>	
	<p><u>Belange des Immissionsschutzes</u></p> <p>Zu der im Bauleitplanverfahren angegebenen schalltechnischen Prognose ergeben sich einige Fragen die seitens des Gutachters erläutert werden sollten.</p> <p>Der Bebauungsplan legt eine Verkaufsfläche von 1000 m² als Sondergebiet fest, der Gutachter legt eine Fläche von 999 m² (Seite 10 des Gutachtens) als Netto-Verkaufsfläche dar. Hieraus ergibt sich eine Unstimmigkeit.</p>	<p>Zu den in der Stellungnahme vorgetragenen Punkten wurde seitens des beauftragten Gutachters nachfolgend Stellung genommen. Die entsprechenden Belange wurden zudem direkt mit der Immissionsschutzbehörde des Landkreises besprochen.</p> <p>In Abstimmung mit dem Vorhabenträger bzw. dem von diesem beauftragten Architekten und auf Grundlage der Planung des Objektes zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung wurde eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² angesetzt. Dies wird auch in den Abschnitten 1 und 4 im Gutachten so beschrieben. Lediglich auf Seite 10 des Gutachtens wird im Rahmen der Stellplatzberechnung eine Netto-Verkaufsfläche von 999 m² berücksichtigt. Es handelt sich hierbei nicht um dieselbe Größe, daher ergibt sich auch keine Unstimmigkeit. Hierzu sei auf den folgenden Hinweis in der Parkplatzlärmstudie (S. 133 Ziffer 71) verwiesen:</p>

	<p>Unter Nr. 6 „Tieffrequente Geräusche“ wird beschrieben, dass im vorliegenden Fall keine Anlagen mit Tieffrequenten Geräuschen geplant sind. Allerdings kommen Lüfter/Kühler, sowie Kühlaggregate von LKW´s bei der Realisierung des Vorhabens zur Anwendung, die sehr wohl tieffrequente Geräusche verursachen. Hier gilt es zu klären warum die DIN 45680 Beiblatt 1 Anhang A nicht zur Anwendung kommt.</p> <p>Der Gutachter beschreibt die Verwendung der Schalleistungspegelangabe $L_{WA\text{Teq}}$ und die damit einhergehende Nicht-Verwendung von Impulszuschlägen (KI). Der angegebene</p>	<p><i>„Der hier ausschließlich fachlich begründete Begriff „Netto-Verkaufsfläche“ ist nicht identisch mit dem Begriff „Verkaufsfläche“, der im Zusammenhang mit der Anwendung der Baunutzungsverordnung juristisch diskutiert wird. Letzterer umfasst auch den Kassenbereich mit dem Vorraum zum Einpacken der gekauften Waren (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005, Az. BVerwG 4 C 10/04).</i></p> <p><i>Die in der Parkplatzlärmstudie verwendete Größe „Netto-Verkaufsfläche“ umfasst dagegen nur die gesamte für die Kunden zugängliche Verkaufsfläche (mit Regalen, Theken, Freiflächen dazwischen) einschließlich der Fläche für Verkaufstheken, z.B. für Fleisch- und Wurstwaren. Nicht enthalten sind die Flächen für Toiletten, für den Kassenbereich, für den Vorraum zwischen Kassen und Eingang bzw. Ausgang mit Paktischen, für Leergutabstellplätze usw. sowie für Büroräume, Lagerräume und Flure außerhalb des Verkaufsraums.“</i></p> <p>Es handelt sich bei der berücksichtigten Netto-Verkaufsfläche also um eine konservative Abschätzung, die nicht in Konflikt mit der im Bebauungsplan angegebenen Verkaufsfläche steht.</p> <p>Abschnitt 6 des Gutachtens verweist auf die in der TA Lärm unter Nummer 7.3. angegebene Definition der tieffrequenten Geräusche. Es handelt sich hierbei um <i>„Geräuschimmissionen, die vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hz aufweisen“</i>. Seitens des Gutachters wird weiterhin die Auffassung vertreten, dass keine Anlagen geplant bzw. vorhanden sind, von denen solche tieffrequenten Geräuschemissionen zu erwarten sind. Insbesondere liegen keine der im Beiblatt 1 Anhang A der Norm angegebenen Anlagen vor. Hierbei sei auch auf Abschnitt 5.1 Punkt 1 des Gutachtens verwiesen (<i>„Die Anlage ist mit ihren Aggregaten so einzurichten und zu betreiben, dass keine auffälligen tonalen Geräuschkomponenten abgestrahlt werden.“</i>). Eine weitergehende Untersuchung gemäß DIN 45680 entfällt somit.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme ist nicht ersichtlich, ob es sich bei den verwendeten Schalleistungspegelangaben um L_{WA} oder $L_{WA\text{Teq}}$ handelt. Die Literaturquellen der jeweiligen Geräuschquellen werden</p>
--	--	--

	<p>Schallleistungspegel L_{WATeq} kann von meiner Seite aus innerhalb des Gutachtens allerdings nicht nachvollzogen werden. Es ist nur ersichtlich, dass weder Impulszuschläge noch Ruhezeitenzuschläge vergeben wurden.</p>	<p>im Schallgutachte in Tabelle 5.3 ergänzt. Die Nachvollziehbarkeit sollte damit gewährleistet sein.</p> <p>Die Aussage, es würden keine Ruhezeitenzuschläge berücksichtigt, ist nicht korrekt. In Abschnitt 10.5 ist klar ersichtlich, dass für den Immissionsort IO 2 ein Ruhezeitenzuschlag berücksichtigt wurde. Die beiden übrigen Immissionsorte liegen innerhalb von Mischgebieten, in denen kein Zuschlag erfolgt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>
	<p><u>Belange des Bauordnungsrechtes</u></p> <p>Zu der vorgelegten Planung werden aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Belange des Denkmalschutzes</u></p> <p>Aus Sicht der Bau- und Bodendenkmalpflege sind zu der oben genannten Bauleitplanung keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Bau- und Bodendenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen sind.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Belange des Planungsrechtes</u></p> <p>Aus der Sicht des Planungsrechtes weise ich darauf hin, dass nach der geplanten Änderung des Bebauungsplans unmittelbar östlich des Änderungsbereiches ein kleines Mischgebiet verbleibt, dessen Grundstück laut Vorentwurfsbegründung mit einem Wohnhaus bebaut ist. Die verbleibende Mischgebietsfläche lässt aufgrund ihrer (geringen) Größe eine Nutzungsmischung kaum zu. Die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten und -absichten in diesem Bereich sollten vor diesem Hintergrund im Rahmen der planerischen Überlegungen mit betrachtet werden.</p>	<p>Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 verbleibt für das bereits bebaute Grundstück Schulstraße 20 im nordöstlichen Anschluss an den Änderungsbereich die bisherige Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO, welche bislang ebenfalls für das vorliegende Plangebiet galt. Unter Berücksichtigung des sich insgesamt mit Blick auf die bisherigen Nutzungsstrukturen nicht ändernden städtebaulichen Umfeldes, welches auch zukünftig durch die unmittelbar anschließende Einzelhandelsnutzung, die gemischten Nutzungen entlang der L 443 sowie die bereits bestehen</p>

	<p>Weiterhin weise ich auf zwei „Unstimmigkeiten“ hin, die geprüft und ggfs. überarbeitet werden sollten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In den Vorentwurfsunterlagen sowie in der Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden örtliche Bauvorschriften als separater Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgeführt. - Im Umweltbericht ist in Kapitel 6.3 (S. 42) die Rede von der „Schaffung eines separaten Getränkemarktes“. 	<p>Gewerbegebiete östlich der L 443 geprägt wird, ist das verbleibende Mischgebiet auch weiterhin im Zusammenhang mit dieser weitestgehend gemischten Siedlungsstruktur zu sehen. Auch vor dem Hintergrund der seitens der Gemeinde Auetal für die nördlich der Schulstraße gelegenen, bislang un bebauten Grundstücksflächen angestrebte Entwicklung eines Gewerbegebietes ist eine Änderung der Festsetzung des Mischgebietes im Bebauungsplan nicht zielführend. Mit der baulichen Entwicklung der nördlich anschließenden Grundstücksflächen und der sich daraus ergebenden Standortgunst, kann für das betreffende Grundstück eine hinzutretende gewerbliche Nutzung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Grundsätzlich bietet das Grundstück mit einer Größe von rd. 1.600 m², entgegen der Auffassung des Landkreises, ausreichend Fläche, um neben dem bereits bestehenden Wohnen eine Gewerbenutzung zu ermöglichen.</p> <p>Der Verweis auf die örtlichen Bauvorschriften wird aus den Planunterlagen entfernt. Aufgrund des Vorhabenbezuges und dem dazu vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes wird auf die ergänzende Festsetzung örtlicher Bauvorschriften in der vorliegenden Bebauungsplanänderung verzichtet.</p> <p>Die entsprechenden Aussagen im Umweltbericht wird korrigiert. Ein Getränkemarkt ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>
<p>Landkreis Schaumburg – Überarbeitung /Ergänzung der Belange des Immissions-schutzes, Schreiben vom 12.04.2024</p>	<p>Im Nachgang zu meiner Stellungnahme vom 10.04.2024 haben sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht neue Aspekte ergeben.</p> <p>Hiermit übersende ich Ihnen die überarbeitete immissionsschutzrechtliche Stellungnahme mit der Bitte um Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Nachgang der bereits mit Schreiben vom 10.04.2024 ergangenen Stellungnahme neue Aspekte ergeben haben. Auf diese wird nachfolgend eingegangen. Im Übrigen wird auf die zur Stellungnahme des Landkreises vom 10.04.2024 ergangene Abwägung verwiesen.</p>

Belange des Immissionsschutzes

Zu der vorgelegten Planung werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht folgende Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Die in das Verfahren eingestellte schalltechnische Prognose zum Vorhaben wurde auf der Beurteilungsgrundlage der TA Lärm erstellt. Für Bauleitplanverfahren ist aber grundsätzlich die DIN 18005 als einschlägige Beurteilungsgrundlage zu verwenden. Sie legt schalltechnische Orientierungswerte fest, die es bei der Planung zu berücksichtigen gilt.

Orientierungswerte in diesem Sinne sind jedoch nur Hilfwerte für die Bauleitplanung. Sie geben an, welche Immissionsbelastung im Regelfall bestimmten Flächen oder Gebieten (im Sinne des Planungsrechts) zuzuordnen ist. Die Orientierungswerte können bei einzelnen Bauleitplänen überschritten oder unterschritten werden, wenn nach einer Abwägung auf Grund anderen Belangen der Vorzug zu geben ist oder wenn dies nach den konkreten tatsächlichen Verhältnissen unvermeidbar ist. Orientierungswerte sind keine Höchstwerte oder Grenzwerte. Die Orientierungswerte sind nicht für die Beurteilung von Einzelvorhaben heranzuziehen.

Die für die Genehmigung konkreter Vorhaben oder Anlagen maßgebenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften des Baurechts und des Immissionsschutzrechts (z.B. TA-Lärm) sind für die Beurteilung der planungsrechtlichen Schutzwürdigkeit von Gebietsarten nicht anwendbar.

Zur Abwägung möglicher Konflikte im Schallimmissionsschutz zwischen geschütztem Bestand (Wohnen und Gewerbe) sowie dem Planvorhaben ist daher regelmäßig auf die Orientierungswerte der DIN 18005 zurückzugreifen. Diese Norm wird in der Prognose nicht genannt, so dass die Ergebnisse der Prognose keine Aussagekraft zum Planverfahren entfalten können.

Zu den in der Stellungnahme vorgetragenen Punkten wurde seitens des beauftragten Gutachters nachfolgend Stellung genommen. Die entsprechenden Belange wurden zudem direkt mit der Immissionsschutzbehörde des Landkreises besprochen.

Aufgabenstellung der schalltechnischen Untersuchung war zunächst gemäß beauftragtem Angebot die Erstellung einer Schallimmissionsprognose nach TA Lärm. Das Gutachten wird für das weitere Verfahren formal auf die neuen Anforderungen (Bauleitplanverfahren) angepasst. An den Untersuchungsergebnissen wird sich hingegen nichts ändern, da die DIN 18005 ihrerseits wiederum auf die Berechnung nach TA Lärm verweist.

	<p>Insgesamt liegt daher eine die geltenden Beurteilungsvorschriften verkennende Untersuchung vor.</p> <p>Sollte die Prognose entgegen der allgemein rechtlichen Beurteilungsform trotzdem in das Verfahren eingestellt werden, ergeben sich zu angegebener schalltechnischer Prognose einige Fragen, die seitens des Gutachters erläutert werden sollten.</p> <p>Der Bebauungsplan legt eine Verkaufsfläche von 1000 m² als Sondergebiet fest, der Gutachter legt eine Fläche von 999 m² (Seite 10 des Gutachtens) als Netto-Verkaufsfläche dar. Hieraus ergibt sich eine Unstimmigkeit.</p>	<p>In Abstimmung mit dem Vorhabenträger bzw. dem von diesem beauftragten Architekten und auf Grundlage der Planung des Objektes zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung wurde eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² angesetzt. Dies wird auch in den Abschnitten 1 und 4 im Gutachten so beschrieben. Lediglich auf Seite 10 des Gutachtens wird im Rahmen der Stellplatzberechnung eine Netto-Verkaufsfläche von 999 m² berücksichtigt. Es handelt sich hierbei nicht um dieselbe Größe, daher ergibt sich auch keine Unstimmigkeit. Hierzu sei auf den folgenden Hinweis in der Parkplatzlärmstudie (S. 133 Ziffer 71) verwiesen:</p> <p><i>„Der hier ausschließlich fachlich begründete Begriff „Netto-Verkaufsfläche“ ist nicht identisch mit dem Begriff „Verkaufsfläche“, der im Zusammenhang mit der Anwendung der Baunutzungsverordnung juristisch diskutiert wird. Letzterer umfasst auch den Kassenbereich mit dem Vorraum zum Einpacken der gekauften Waren (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005, Az. BVerwG 4 C 10/04).</i></p> <p><i>Die in der Parkplatzlärmstudie verwendete Größe „Netto-Verkaufsfläche“ umfasst dagegen nur die gesamte für die Kunden zugängliche Verkaufsfläche (mit Regalen, Theken, Freiflächen dazwischen) einschließlich der Fläche für Verkaufstheken, z.B. für Fleisch- und Wurstwaren. Nicht enthalten sind die Flächen für Toiletten, für den Kassenbereich, für den Vorraum zwischen Kassen und Eingang bzw. Ausgang mit Packtischen, für Leergutabstellplätze usw. sowie für Büroräume, Lagerräume und Flure außerhalb des Verkaufsraums.“</i></p>
--	---	---

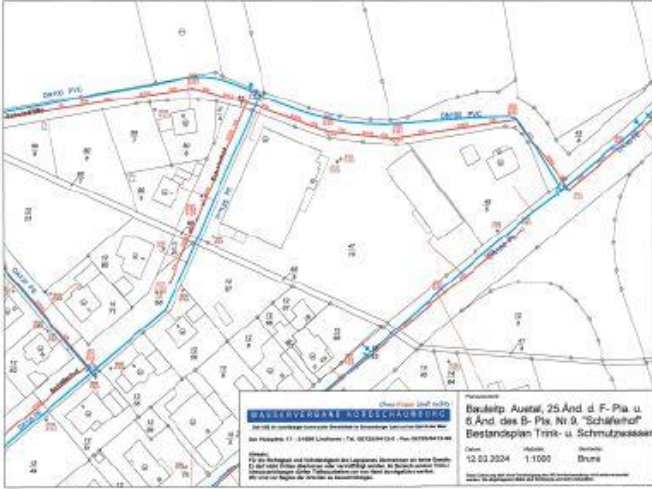
	<p>Unter Nr. 6 „Tieffrequente Geräusche“ wird beschrieben, dass im vorliegenden Fall keine Anlagen mit tieffrequenten Geräuschen geplant sind. Allerdings kommen Lüfter/Kühler, sowie Kühlaggregate von LKW´s bei der Realisierung des Vorhabens zur Anwendung, die sehr wohl tieffrequente Geräusche verursachen. Hier gilt es zu klären, warum die DIN 45680 Beiblatt 1 Anhang A nicht zur Anwendung kommt.</p> <p>Der Gutachter beschreibt die Verwendung von der Schalleistungspegelangabe L_{WATEq} und die damit einhergehende Nicht-Verwendung von Impulzzuschlägen (KI). Der angegebene Schalleistungspegel L_{WATEq} kann von meiner Seite aus allerdings innerhalb des Gutachtens nicht nachvollzogen werden. Es ist nur ersichtlich, dass weder Impulzzuschläge noch Ruhezeitenzuschläge vergeben wurden.</p>	<p>Es handelt sich bei der berücksichtigten Netto-Verkaufsfläche also um eine konservative Abschätzung, die nicht in Konflikt mit der im Bebauungsplan angegebenen Verkaufsfläche steht.</p> <p>Abschnitt 6 des Gutachtens verweist auf die in der TA Lärm unter Nummer 7.3. angegebene Definition der tieffrequenten Geräusche. Es handelt sich hierbei um „<i>Geräuschimmissionen, die vorherrschende Energieanteile im Frequenzbereich unter 90 Hz aufweisen</i>“. Seitens des Gutachters wird weiterhin die Auffassung vertreten, dass keine Anlagen geplant bzw. vorhanden sind, von denen solche tieffrequenten Geräuschmissionen zu erwarten sind. Insbesondere liegen keine der im Beiblatt 1 Anhang A der Norm angegebenen Anlagen vor. Hierbei sei auch auf Abschnitt 5.1 Punkt 1 des Gutachtens verwiesen („<i>Die Anlage ist mit ihren Aggregaten so einzurichten und zu betreiben, dass keine auffälligen tonalen Geräuschkomponenten abgestrahlt werden.</i>“). Eine weitergehende Untersuchung gemäß DIN 45680 entfällt somit.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme ist nicht ersichtlich, ob es sich bei den verwendeten Schalleistungspegelangaben um L_{WA} oder L_{WATEq} handelt. Die Literaturquellen der jeweiligen Geräuschquellen werden im Schallgutachte in Tabelle 5.3 ergänzt. Die Nachvollziehbarkeit sollte damit gewährleistet sein.</p> <p>Die Aussage, es würden keine Ruhezeitenzuschläge berücksichtigt, ist nicht korrekt. In Abschnitt 10.5 ist klar ersichtlich, dass für den Immissionsort IO 2 ein Ruhezeitenzuschlag berücksichtigt wurde. Die beiden übrigen Immissionsorte liegen innerhalb von Mischgebieten, in denen kein Zuschlag erfolgt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>
--	--	---

<p>Die Autobahn GmbH des Bundes, Außenstelle Hannover, Schreiben vom 27.03.2024</p>	<p>Mit Schreiben vom 22.02.2023 geben Sie uns Gelegenheit, Hinweise und Anregungen zu Ihren Planungen zur Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit allen notwendigen Nebenanlagen aus Sicht der Autobahn GmbH des Bundes, Außenstelle Hannover, zu geben. Der Geltungsbereich liegt nördlich der Bundesautobahn (BAB) A2 im Abschnitte 50 LN in Rehren, so dass eine unmittelbare Betroffenheit der Autobahn GmbH des Bundes und des Fernstraßen-Bundesamtes zu erkennen ist.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht in Absprache mit dem Fernstraßen-Bundesamt und gilt für beide vorgenannten Verfahren.</p> <p>Folgende Punkte bitten wir zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In die Planzeichnung sind die 40 m - Anbauverbotszone sowie die 100 m - Anbaubeschränkungszone an der BAB A2 einzuzeichnen und in der Legende diese Zonen mit Verweis auf § 9 FStrG und die Bezeichnung an der Bundesautobahn zu ergänzen. Zur Abstandsmessung möchten wir darauf verweisen, dass das Abstandsmaß der Zonen des § 9 FStrG auch an Anschlussstellenästen, an Ein- und Ausfädelungstreifen sowie Rampen und gegenüber der Zu- und Abfahrten sowie bei Raststätten/-plätzen (äußere Fahrbahnkante der Durchfahrtsgasse, die die BAB verbindet) gilt. • Längs der Bundesautobahnen dürfen jegliche Hochbauten, einschließlich Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. • Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur 	<p>Aufgrund der direkten Lage des Plangebietes gegenüber des Einmündungsbereiches der Autobahnanschlussstelle der BAB A2 in die L 443 ist es zutreffend, dass die seitens der Autobahn GmbH des Bundes und des Fernstraßen-Bundesamtes zu vertretenden Belange von der Planung berührt werden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme in Absprache mit dem Fernstraßen-Bundesamt erfolgt.</p> <p>Die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone gem. § 9 FStrG werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt und in der Planzeichenerklärung erläutert.</p> <p>Die weitergehenden Ausführungen zur Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone, der Errichtung von Werbeanlagen und Zäunen sowie Immissionseinwirkungen beziehen sich auf die konkrete Vorhaben- und Erschließungsplanung und werden zur Kenntnis genommen. Der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt eine konkrete Vorhaben- und Erschließungsplanung zu Grunde, die ebenfalls verbindlicher Bestandteil der Planunterlagen ist. Aus der Vorhabenplanung lässt sich bereits eine grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der BAB A2 ableiten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Planung um einen Neubau bzw. eine Umstrukturierung eines bereits bestehenden Einzelhandelsstandortes handelt. Die Ausführungen werden jedoch in die Begründung zur</p>
--	---	---

	<p>Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen. • Bezüglich der möglichen Errichtung von Zäunen - insbesondere zur Einfriedung - wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Danach dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. • Immissionseinwirkungen auf die BAB, die die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs gefährden können, sind auszuschließen. Der Eintrag jedweder Emissionen (Schadstoffe, Staub etc.) vom Bauvorhaben auf das Autobahngrundstück ist während der Bauzeit und auch während des laufenden Betriebes durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. • Unabhängig von den aus der Autobahn resultierenden Umwelteinwirkungen weisen wir darauf hin, dass der Straßenbaulastträger keine Lärmschutzmaßnahmen errichtet und hierfür auch keine Kosten übernimmt. 	<p>Bebauungsplanänderung aufgenommen und unter den Hinweisen zur Bebauungsplanänderung ergänzt, um für die nachfolgenden Planungsebenen (u.a. Baugenehmigungsverfahren) eine ausreichende Anstoßwirkung zu erzielen. Erforderliche Abstimmungen mit der Autobahn GmbH des Bundes werden rechtzeitig geführt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	--	---

	<p>Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes nicht hergeleitet werden. Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast für die BAB A2 sowie dem Fernstraßen-Bundesamt besteht für das Bauvorhaben kein Anspruch auf Lärm- oder sonstigen Immissionsschutz. Dies gilt auch für den Fall der Zunahme des Verkehrsaufkommens. Jeder Bauantragssteller hat selbst für entsprechenden Immissionsschutz einschließlich Wartung, Kontrolle und Instandsetzung zu sorgen. Dies gilt auch für die Rechtsnachfolger.</p> <p>Wir bitten weiterhin um Beachtung der o.g. Punkte sowie um Beteiligung im weiteren Verfahren und um Übermittlung des Abwägungsergebnisses.</p>	
<p>Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 27.03.2024 per E-Mail</p>	<p><u>Stellungnahme Nr.: S01348554</u></p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH gegen die Bebauungsplanänderung keine Einwände geltend macht, sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und auch keine Neuverlegung geplant ist.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Industrie- und Handelskammer Hannover, Schreiben vom 25.03.2024</p>	<p>Sie bitten die Industrie- und Handelskammer Hannover um Stellungnahme zu der o. g. Planung. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes (Rehrener Str. 43, 31749 Auetal) von ca. 800 m² Verkaufsfläche (VF) auf maximal 1.000 m² VF planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Rahmen der Vorhabenrealisierung soll der vorhandene Markt abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Zur Umsetzung der Planung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnaheversorgung“ ausgewiesen und die Verkaufsfläche auf maximal 1.000 m² (exklusiv Bäckerei/Café mit maximal 130 m² VF) festgesetzt.</p>	<p>Die Ausführungen zu den Zielen und Zwecken der Planung werden zustimmend zur Kenntnis genommen.</p>

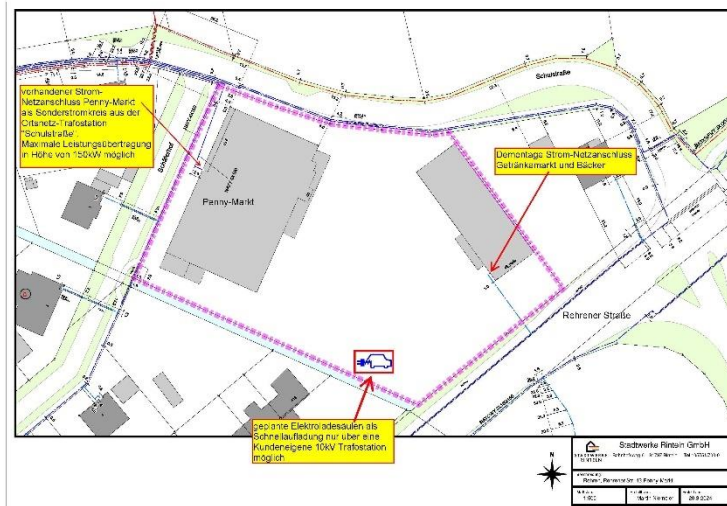
	<p>Die vorgesehene Einzelhandelsplanung liegt oberhalb des Schwellenwertes (800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche) zur Großflächigkeit i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO 1990. Damit steht die Zulässigkeit der Planung grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Erfüllung der raumordnerischen Prüfkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP). Folglich ist nachzuweisen, dass die vorliegende Planung das im LROP enthaltene Integrations-, Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot einhält. Bezogen auf die hier vorliegende Planung wird eine solche Nachweisführung über die „Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau/Abriss zzgl. Erweiterung des PENNY Marktes in der Gemeinde Auetal“ (BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, August 2023) angestrebt.</p> <p>Auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen halten wir die Planung grundsätzlich für zustimmungsfähig. Wir erwarten bei Einhaltung der maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² keine mehr als unwesentlichen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen. Wir gehen insofern davon aus, dass sich keine schädigenden städtebaulichen Effekte oder negativen Auswirkungen auf die Strukturen der wohnungsnahen Grundversorgung ergeben. Darüber hinaus steht das Vorhaben im Einklang mit dem vom Rat beschlossenen Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Auetal. Unter anderem liegt der Planstandort auf Grundlage dieses Konzeptes im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) von Auetal.</p> <p>Unabhängig von der Realisierung des hier vorliegenden Vorhabens, sollte es weiter Ziel der Gemeinde sein, den zentralen Bereich am Marktplatz mit seinen klein-flächigen Angeboten weiter zu stärken.</p> <p>Redaktioneller Hinweis: In der Auswirkungsanalyse wird auf Seite 25 bei der Kaufkraftkennziffer auf die „Gemeinde Ense“ verwiesen. Dieser Verweis erschließt sich uns nicht.</p>	<p>Der Nachweis der Einhaltung der Zielsetzung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, und Beeinträchtigungsverbot) sowie dem Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Auetal wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse der BBE erbracht. Entsprechende Ausführungen wurden ebenfalls bereits Gegenstand der Begründung zur Bebauungsplanänderung. Es wird in diesem Zusammenhang begrüßt, dass im Ergebnis keine Bedenken gegen die vorliegende Bebauungsplanänderung bestehen.</p> <p>Das allgemeine städtebauliche Ziel der Stärkung des zentralen Bereiches am Marktplatz wird seitens der Gemeinde Auetal auch weiterhin verfolgt.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse wurde in Bezug auf den angemerkten Verweis auf die „Gemeinde Ense“ geprüft und korrigiert. Zutreffend</p>
--	---	---

		<p>wird nunmehr an der entsprechenden Stelle die Gemeinde Auetal benannt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Wasser- band Nordschaum- burg, Schreiben vom 25.03.2024</p>	<p>Sie beteiligen uns als Träger der öffentlichen Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung an der o.g. Bauleitplanung und bitten um Stellungnahme.</p> <p>Gerne teilen wir Ihnen mit, dass das ausgewiesene Gebiet über die vorhandene Trinkwasserleitung versorgt werden kann. Ferner kann die Entsorgung des Schmutzwassers über den vorhandenen Schutzwasser-Kanal erfolgen.</p> <p>Darüber hinaus haben wir zu den Zielen und Zwecken der genannten Bauleitplanung der Gemeinde Auetal keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Mit diesem Schreiben senden wir Ihnen gerne einen Bestandsplan der vorhandenen Wasserleitungen.</p> 	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung über das bestehende Kanalnetz sichergestellt werden kann und weitere Anregungen oder Bedenken seitens des Wasserverbandes Nordschaumburg nicht vorzubringen sind.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Nieder-sächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Hameln, Schreiben vom 27.03.2024 per E-Mail</p>	<p>Die von Ihnen vorgelegte Bauleitplanung berührt die von hieraus zu vertretenden Belange der Landesstraße 443.</p> <p>Das Planareal für den großflächigen Einzelhandel grenzt direkt nordwestlich an die Landesstraße an und ist teilweise direkt über die Landesstraße erschlossen. Der Bereich befindet sich verkehrsrechtlich innerorts und straßenrechtlich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Rehren. In den letzten 5 Jahren ereigneten sich 2 Verkehrsunfälle mit linksabbiegenden Fahrzeugen auf Höhe der Zufahrt.</p> <p>Eine Verkehrsuntersuchung zum Nachweis der auch zukünftig gegebenen Leistungsfähigkeit des Zufahrtbereiches liegt den Beteiligtenunterlagen an. Gleichzeitig betrachtet die Verkehrsuntersuchung auch das mögliche Erfordernis einer Linksabbiegespur nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) anhand der ermittelten Verkehrsbelastungen. Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass die Leistungsfähigkeit der Anbindung gegeben sein wird und die Anlage einer Linksabbiegespur nach den Vorgaben der RASt 06 nicht erforderlich ist.</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine auf 10,00 m verbreiterte und geringfügig verlegte Zufahrt dargestellt. Der vorhandene Rad-/Gehweg sollte baulich durchgehend wiederhergestellt werden, um die Wartepflicht der Zufahrt zu verdeutlichen.</p> <p>Gleichzeitig sind die erforderlichen Sichtdreiecke auf die Landesstraße und die bevorrechtigten Radverkehrsströme zu gewährleisten und bitte entsprechend in die Planunterlagen einzuzeichnen.</p> <p>Ein Nebeneinander-Aufstellen von Links- und Rechtseinbiegern auf die Landesstraße sollte aus Verkehrssicherheitsgründen durch entsprechende Markierung unterbunden werden, ggf. ist auch die Zufahrtsbreite geringer zu wählen.</p>	<p>Aufgrund der direkten Lage des Änderungsbereiches an der L 443 ist es zutreffend, dass die seitens der NLStBV zu vertretenden Belange von der Planung berührt werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang werden die weitergehenden Hinweise zu sich bisher im Zufahrtbereich ereignenden Verkehrsunfällen und den Ergebnissen der durchgeführten Verkehrsuntersuchung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Wiederherstellung des vorhandenen Rad-/Gehweges wird im Zuge der Realisierung der Vorhaben- und Erschließungsplanung sichergestellt.</p> <p>Die Sichtdreiecke auf die Landesstraße wurden in der Planzeichnung zur Bebauungsplanänderung bereits berücksichtigt. Die Sichtfelder auf die bevorrechtigten Radfahrer wurden zusätzlich in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Die Fahrzeugaufstellung im Zufahrtbereich wird durch entsprechende Markierungen geregelt. Die Empfehlung zur Vermeidung eines Nebeneinander-Aufstellens von Links- und Rechtseinbiegern auf die Landesstraße wird in diesem Zusammenhang berücksichtigt.</p>
---	--	--

	<p>Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine Bedenken, weitere Hinweise und Anregungen sind von hier aus nicht vorzubringen.</p>	<p>Abschließend wird somit zur Kenntnis genommen, dass seitens der NLStBV keine Bedenken gegen die Planung bestehen und weitere Hinweise und Anregungen nicht vorzubringen sind.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Schreiben vom 14.03.2024</p>	<p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Hinweise</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver.</p> <p>Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und</p>	<p>Der Verweis auf den NIBIS-Kartenserver und die darauf zu entnehmenden Informationen zur Beschaffenheit des Baugrunds werden zur Kenntnis genommen. Danach weisen die Böden eine mittlere bis hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf. Es handelt sich um nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine mit üblichen lastabhängigen Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine. Bezogen auf die Baugrundklasse handelt es sich überwiegend um mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies, zudem entlang des südwestlichen Plangebietsrandes um gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Lockergesteine. Bodenklasse 4 (mittelschwer lösbare Bodenart) bis 5 (schwer lösbare Bodenart). Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht ersetzen. Entsprechende Untersuchungen des Baugrundes erfolgen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung.</p> <p>Es wird des Weiteren zur Kenntnis genommen, dass in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden und dass die Stellungnahme auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt wurde und daher weder parzellenscharf ist, noch Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Es wird</p>

	<p>vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>ferner zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme keine etwaigen nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen ersetzt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Stadtwerke Rinteln GmbH, Schreiben vom 20.03.2024</p>	<p>Das Plangebiet umfasst das Grundstück in Auetal Rehren, Rehrener Str. 43, auf dem sich zur Zeit zwei Stück Strom-Netzanschlüsse befinden. Das vorhandene Gewerbeobjekt „Discounter-Markt“ ist als Sonderstromkreis aus der Ortsnetz-Trafostation „Schulstr.“ angeschlossen und die elektrische Leistungsübertragung dieses Erdkabels beträgt 150 kW maximal. Der zweite auf dem Grundstück befindliche Strom-Hausanschluss für den zur Zeit vorhandenen Getränkemarkt und dem Bäckereigeschäft wird zurück gebaut und stillgelegt.</p> <p>Da in Zukunft im neu geplanten Verbrauchermarkt zusätzlich ein Bäckereifachgeschäft integriert werden soll, ist davon auszugehen, dass die elektronische Leistung des Anschlussobjektes erhöht wird. In diesem Fall ist möglicherweise eine 10kV-Kundentrafostation erforderlich, dessen Standort bei den Planungen Berücksichtigung finden muss. Der Netzverknüpfungspunkt für das dafür benötigte 10-kV-Erdkabel befindet sich auf der nördlichen Seite der Schulstraße.</p> <p>Ein Bestandsplan mit Erläuterungen ist im Maßstab A3-M500 als pdf Dateianhang beigefügt.</p>	<p>Die Ausführungen zur bestehenden und zukünftig voraussichtlich erforderlichen Stromversorgung werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Ebene der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung und werden in diesem Zusammenhang in Abstimmung mit der Stadtwerke Rinteln GmbH entsprechend berücksichtigt. In die Begründung zur Bebauungsplanänderung wird ein Hinweis hierzu aufgenommen. Weitergehende Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung sind mit den Hinweisen jedoch nicht verbunden.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>



Deutsche Telekom Technik GmbH,
Schreiben vom
17.04.2024

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die geplanten Baumaßnahmen bestehen seitens der Telekom grundsätzlich keine Bedenken.

Im Planbereich befinden sich allerdings Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist deshalb darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass seitens der Telekom gegen die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung grundsätzlich keine Bedenken bestehen, sich im Plangebiet aber Telekommunikationslinien des Unternehmens befinden.

Die hierzu ergänzend vorgetragenen Hinweise zur Vermeidung von Beschädigungen an Telekommunikationslinien, die Einholung von Informationen über den Leitungsbestand zum Zeitpunkt der Bauausführung und die zu beachtende Kabelschutzanweisung werden in die Begründung zur Bebauungsplanänderung aufgenommen.

	<p>der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen!</p>	<p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	--	--

Die nachfolgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen abgegeben, jedoch keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken zur Bauleitplanung vorgetragen:

1. Polizeiinspektion Nienburg/Schaumburg, Schreiben vom 01.03.2024
2. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim, Schreiben vom 20.03.2024
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Hannover, Schreiben vom 07.03.2024
4. LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Schreiben vom 28.02.2024
5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 29.02.2024

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden von privaten Personen keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken zur Bauleitplanung vorgetragen bzw. keine Stellungnahmen abgegeben.