

25. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sonderbauflächen „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnahversorgung“)

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
<p>Landkreis Schaumburg, Schreiben vom 10.04.2024</p>	<p><u>Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes</u></p> <p>Zu vorgenannter Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich aus brandschutztechnischer Sicht keine Anregungen.</p> <p>Es wird jedoch jetzt schon darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung entsprechender Bebauungspläne eine öffentliche Erschließung unter Berücksichtigung brandschutztechnischer Belange festgelegt werden sollte. Dies betrifft insbesondere die Löschwasserversorgung und die Zuwegung für die Feuerwehr.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich aus brandschutztechnischer Sicht keine Anregungen ergeben.</p> <p>Für den Änderungsbereich werden im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen (vorhabenbezogenen) 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Schäferhof“, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, die entsprechenden Hinweise zum Brandschutz einschließlich der Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung und der Zuwegung für die Feuerwehr berücksichtigt. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung erfolgt in Abstimmung mit der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises Schaumburg eine Berücksichtigung der brandschutztechnischen Belange. Die Begründung zur Änderung des FNPs enthält bereits entsprechende Aussagen zu den zu beachtenden brandschutztechnischen Belangen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

	<p><u>Belange des Straßenverkehrs</u></p> <p>Gegen die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes zur Vergrößerung des Penny-Marktes in Rehren/Auetal, bestehen verkehrsrechtlich keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass verkehrsrechtlich keine Bedenken bestehen.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Belange des Naturschutzes</u></p> <p>Die Planungsunterlagen sind mit einem Umweltbericht zu ergänzen, der auch die Ermittlung eines möglichen Kompensationsdefizites an Hand einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung beinhaltet.</p>	<p>Zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird den Entwurfsunterlagen zur Flächennutzungsplanänderung ein entsprechender Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beigelegt. Die Entwurfsunterlagen mit Umweltbericht werden der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des v.g. Beteiligungsverfahrens zur Stellungnahme vorgelegt.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</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,</p>	<p><i>Wasserwirtschaft</i> Die Oberflächenentwässerung wird auf Ebene der parallel in Aufstellung befindlichen (vorhabenbezogenen) 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Schäferhof“, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, weitergehend konkretisiert. 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 und in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung</p>

	<p>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 der seit 01.08.2023 gültigen novellierten BBodSchV in den §§ 6-8 geregelt.</p>	<p>ergänzt. Die Anforderung wird im Rahmen der o.g. Bebauungsplanänderung entsprechend berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan trifft keine weitergehenden Festlegungen in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen, er stellt lediglich die allgemeine Art der Bodennutzung dar.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, bezieht sich jedoch auf die parallel in Aufstellung befindliche (vorhabenbezogene) 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Schäferhof“, mit Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Bebauungsplanänderung wird an den entsprechenden Stellen angepasst. In den Planunterlagen zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden keine entsprechenden Verweise auf die BBodSchV vorgenommen.</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 <i>„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)</i></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><i>mit Bäcker einschl. der Neuordnung der erforderlichen Stellplätze errichtet. Der Getränkemarkt entfällt zukünftig ersatzlos"</i> (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 - Lebensmittelnaversorgung" 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 – Lebensmittelnaversorgung" vorgesehen. Laut den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanvorentwurfes sollen in dem Sondergebiet ein Einzelhandelsbetrieb mit einem naversorgungrelevanten Hauptsortiment und einer maximalen 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>	<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 in der parallel in Aufstellung befindlichen (vorhabenbezogenen) 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Schäferhof“, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei, wie angemerkt, um einen redaktionellen Übernahmefehler. Zur Entwurfsfassung wird die entsprechende Festsetzung zur Bebauungsplanänderung 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</p>
---	---

<p>- das vom Rat der Gemeinde Auetal am 08.09.2022 beschlossene Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Auetal" der BBE (Stand April 2022) und</p> <p>- eine Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) Hannover vom 25.03.2024 vor.</p> <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</p> <p>- 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) dargelegt, insbesondere die für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten einschlägigen Zielsetzungen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP 2017/LROP-VO 2022) - Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, und Beeinträchtigungsverbot - heranzuziehen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vorgelegten Unterlagen komme ich zu dem Ergebnis, dass gegen</p> <p>- die im Flächennutzungsplan geplante Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnaheversorgung" und</p> <p>- eine Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnaheversorgung" 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</p>	<p>Flächennutzungsplanänderung bestehen. Der Nachweis der Einhaltung der Zielsetzung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, und Beeinträchtigungsverbot) 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 Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	---

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 Kongruenzraumes erzielt würde"* (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.

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 *„keine mehr als unwesentlichen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen“* (Stellungnahme der IHK Hannover vom 25.03.2024). Auch von den benachbarten Kommunen sind keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen worden.

<p><u>Belange des Immissionsschutzes</u></p> <p>Zu der vorgelegten Planung werden bei unveränderter Sach- und Rechtslage aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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 Aufstellung der vorliegenden 25. Änderung des Flächennutzungsplanes verbleibt für das bereits bebaute Grundstück Schulstraße 20 im nordöstlichen Anschluss an den Änderungsbereich die bisherige Darstellung gemischter Baufläche. 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 Gewerbegebiete östlich der L 443 geprägt wird, ist die verbleibende gemischte Baufläche 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 unbebauten Grundstücksflächen angestrebte Entwicklung gewerblicher Bauflächen ist eine Änderung der</p>

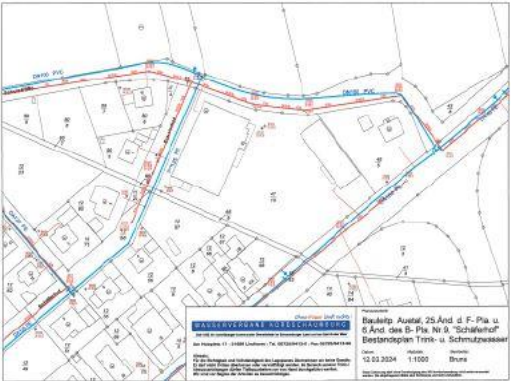
		<p>Darstellung gemischter Bauflächen im Bebauungsplan nicht zielführend. Mit der baulichen Entwicklung der nördlich anschließenden Grundstücksflächen und der sich daraus ergebenden Standortgunst, kann für das betreffende Grundstück eine hinzutretende gewerbliche Nutzung nicht vollständig ausgeschlossen 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>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nicht 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 A 2 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. 	<p>Aufgrund der direkten Lage des Änderungsbereiches 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 weitergehenden Ausführungen zur Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone, der Errichtung von Werbeanlagen und Zäunen sowie Immissionseinwirkungen beziehen sich auf die nachfolgenden Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung (hier: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Schäferhof“) sowie der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung und werden bezogen auf die vorliegenden Flächennutzungsplanänderung daher nur zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der o.g. nachfolgenden Planungsebenen. Die Ausführungen werden jedoch in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen, um für die nachfolgenden Planungsebenen eine ausreichende Anstoßwirkung zu erzielen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • 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 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. • 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. 	<p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • 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>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 A 2 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.: S01348461</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 den Bebauungsplan 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 per E-Mail</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 - Lebensmittelnaversorgung“ ausgewiesen und die Verkaufsfläche auf maximal 1.000 m² (exklusiv Bäckerei/Café mit maximal 130 m² VF) festgesetzt.</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 Beeinträchtungsverbot 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</p>	<p>Die Ausführungen zu den Zielen und Zwecken der Planung werden zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Nachweis der Einhaltung der Zielsetzung des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, und Beeinträchtungsverbot) sowie dem Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Auetal wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse der BBE erbracht. Entsprechende Ausführungen wurden ebenfalls bereits Gegenstand der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung. Es wird in diesem Zusammenhang begrüßt, dass im Ergebnis keine Bedenken gegen die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bestehen.</p>
--	---	---

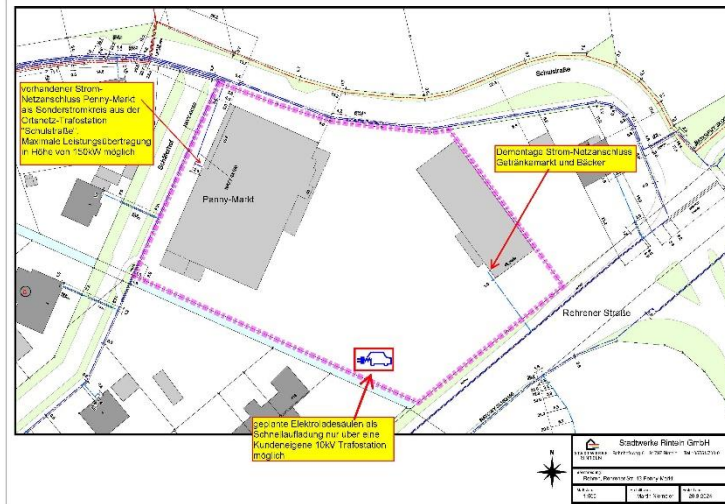
	<p>Grundlage dieses Konzeptes im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) von Auetal.</p> <p>Unabhängig von der Realisierung des hier vorliegenden Vorhabens, sollte es weiter Ziel der Gemeinde sein, den zentralen Bereich am Marktplatz mit seinen klein-flächigen Angeboten weiter zu stärken.</p> <p>Redaktioneller Hinweis: In der Auswirkungsanalyse wird auf Seite 25 bei der Kaufkraftkennziffer auf die „Gemeinde Ense“ verwiesen. Dieser Verweis erschließt sich uns nicht.</p>	<p>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 wird nunmehr an der entsprechenden Stelle die Gemeinde Auetal benannt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Wasserverband Nordschaumburg, 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), Geschäftsbe-reich 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 Beteiligungsunterlagen 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</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 weitergehenden Ausführungen zu Zufahrtsbreiten, die Wiederherstellung des vorhandenen Rad-/Gehweges nach Verlegung</p>

	<p>vorhandene Rad-/Gehweg sollte baulich durchgehend wiederhergestellt werden, um die Wartepflicht der Zufahrt zu verdeutlichen. Gleichzeitig sind die erforderlichen Sichtdreiecke auf die Landesstraße und die bevorrechtigten Radverkehrsströme zu gewährleisten und bitte entsprechend in die Planunterlagen einzuzichnen. 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>Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine Bedenken, weitere Hinweise und Anregungen sind von hier aus nicht vorzubringen.</p>	<p>der Zufahrt, die Einzeichnung von Sichtdreiecken und die Fahrzeugaufstellung im Zufahrtsbereich beziehen sich auf die nachfolgenden Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung (hier: 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Schäferhof“) sowie der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung und werden bezogen auf die vorliegenden Flächennutzungsplanänderung daher nur zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der o.g. nachfolgenden Planungsebenen.</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.</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</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</p>

	<p>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 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>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 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>Die Ausführungen zur bestehenden und zukünftig voraussichtlich erforderlichen Stromversorgung werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die nachfolgende Ebene der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung und werden in diesem Zusammenhang in Abstimmung mit der Stadtwerke Rinteln GmbH entsprechend berücksichtigt. In die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird ein Hinweis hierzu aufgenommen. Weitergehende Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung sind mit den Hinweisen jedoch nicht verbunden, da diese lediglich die allgemeine Art der Bodennutzung darstellt und keine weitergehenden Festsetzungen trifft.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

Ein Bestandsplan mit Erläuterungen ist im Maßstab A3-M500 als pdf Dateianhang beigefügt.



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

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.