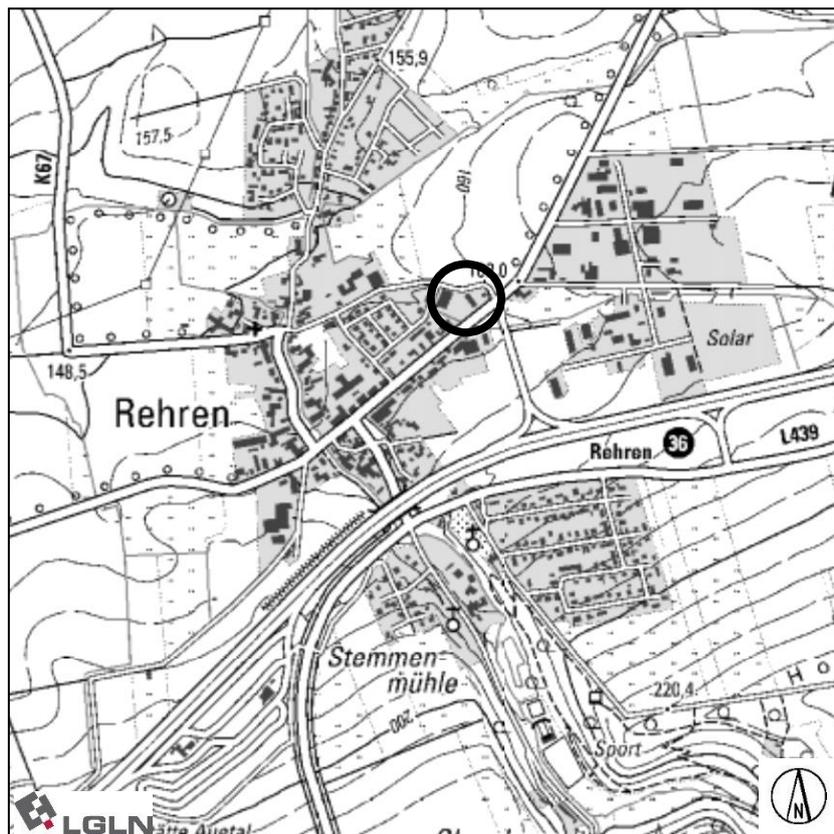


Bauleitplanung der Gemeinde Auetal

Landkreis Schaumburg

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

Flächennutzungsplan und Begründung mit Umweltbericht gem. § 5 Abs. 5 BauGB und § 2 a BauGB



Vorentwurf

Stand: § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

Für die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (städtebauliche Begründung):

Reinold. Stadtplanung GmbH

Fauststraße 7, 31675 Bückeburg



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

Planungsgruppe Umwelt

Gellerser Str. 21, 31860 Emmerthal



Gliederung

Teil I Begründung

1	Grundlagen	5
1.1	Gesetze und Verordnungen	5
1.2	Planungsrechtliche Grundlagen - Flächennutzungsplan -	5
1.3	Vorliegende Fachgutachten	5
2	Planveranlassung	6
2.1	Beschlüsse	6
2.2	Allgemeine städtebauliche Ziele	6
3	Alternativflächen/-standorte	6
4	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
4.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017/ LROP-VO 2022)	8
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg 2003 (RRÖP)	13
5	Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebietes	15
5.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	15
5.2	Nutzungsstrukturen und Umgebung des Plangebietes	16
5.3	Bestehende baurechtliche Situation	18
5.4	Wirksamer Flächennutzungsplan	20
6	Städtebauliches Konzept (Ziele und Zwecke der Planung)	20
6.1	Städtebauliches Konzept	20
6.2	Vereinbarkeit mit dem Nahversorgungskonzept	23
6.3	Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit	24
7	Sonstige öffentliche Belange	26
7.1	Belange von Natur und Landschaft	26
7.2	Verkehr	32
7.3	Immissionsschutz	33
7.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	36
7.5	Altlasten und Kampfmittel	37
7.6	Denkmalschutz	37
7.7	Soziale Infrastruktur	37
7.8	Technische Infrastruktur	37
8	Ergebnis der Umweltprüfung	39
9	Darstellungen des wirksamen Bestandes	40
10	Inhalt der FNP-Änderung	40

Teil II Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beigelegt.

Teil I Begründung

1 Grundlagen

1.1 Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Oktober 2023 (Nds. GVBl. S. 250).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen - Flächennutzungsplan -

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren und auf das Allgemeinwohl bezogenen Bodennutzungen in den Grundzügen dar. Eine parzellenscharfe Darstellung ist aufgrund des allgemeinen Betrachtungsmaßstabes dieser vorbereitenden Bauleitplanung nicht möglich, sodass eine grundstücksscharfe Konkretisierung der zulässigen Nutzungen auf der Ebene nachfolgender Bauleitplanverfahren, Satzungen oder bauordnungsrechtlicher Bestimmungen erfolgen muss.

Der Flächennutzungsplan stellt somit nur die überwiegenden Nutzungsarten eines Gebietes mit Schraffuren und Symbolen dar.

1.3 Vorliegende Fachgutachten

- Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, „Faunistische Untersuchungen im Rahmen der Umbauplanung für den Penny-Markt in Rehren/Auetal (Landkreis Schaumburg)“, Neustadt, 14.02.2023
- TAC – Technische Akustik: „Prognose über die zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen aus dem Betrieb eines Discounter-Marktes am Standort Rehrener Str. 43 in 31749 Auetal“, Grevenbroich, 08.08.2023
- Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung Ersatzneubau Penny-Markt Rehrener Straße 43 in der Gemeinde Auetal, OT Rehren“, Hannover, 12.09.2023

- BBE Handelsberatung GmbH: „Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau/Abriss zzgl. Erweiterung des PENNY Marktes in der Gemeinde Auetal“, Hamburg, August 2023

2 Planveranlassung

2.1 Beschlüsse

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Auetal hat in seiner Sitzung am 31.08.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sonderbauflächen „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnahversorgung“) gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. In seiner Sitzung am hat der Bau- und Umweltausschuss den Beschluss zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Feststellungsbeschluss wurde in seiner Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Auetal gefasst.

2.2 Allgemeine städtebauliche Ziele

Durch die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Erweiterung des bereits in Rehren bestehenden Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelnahversorger) geschaffen werden, damit auch zukünftig die Nahversorgung der in der Gemeinde Auetal und insbesondere der in Rehren lebenden Wohnbevölkerung in Bezug auf die Versorgung mit Lebensmitteln gesichert werden kann.

Der bestehende Lebensmittelmarkt übernimmt bereits seit vielen Jahren wesentliche Teile der Grundversorgung der Bevölkerung und strebt bei fortschreitender positiver Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Auetal, insbesondere des Grundzentrums Rehren, zur Sicherung der Versorgungsfunktion eine maßvolle Erweiterung seiner Verkaufsflächen an. Dabei ist absehbar, dass aufgrund der bereits bestehenden Verkaufsflächen und der nunmehr geplanten Erweiterung die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten wird.

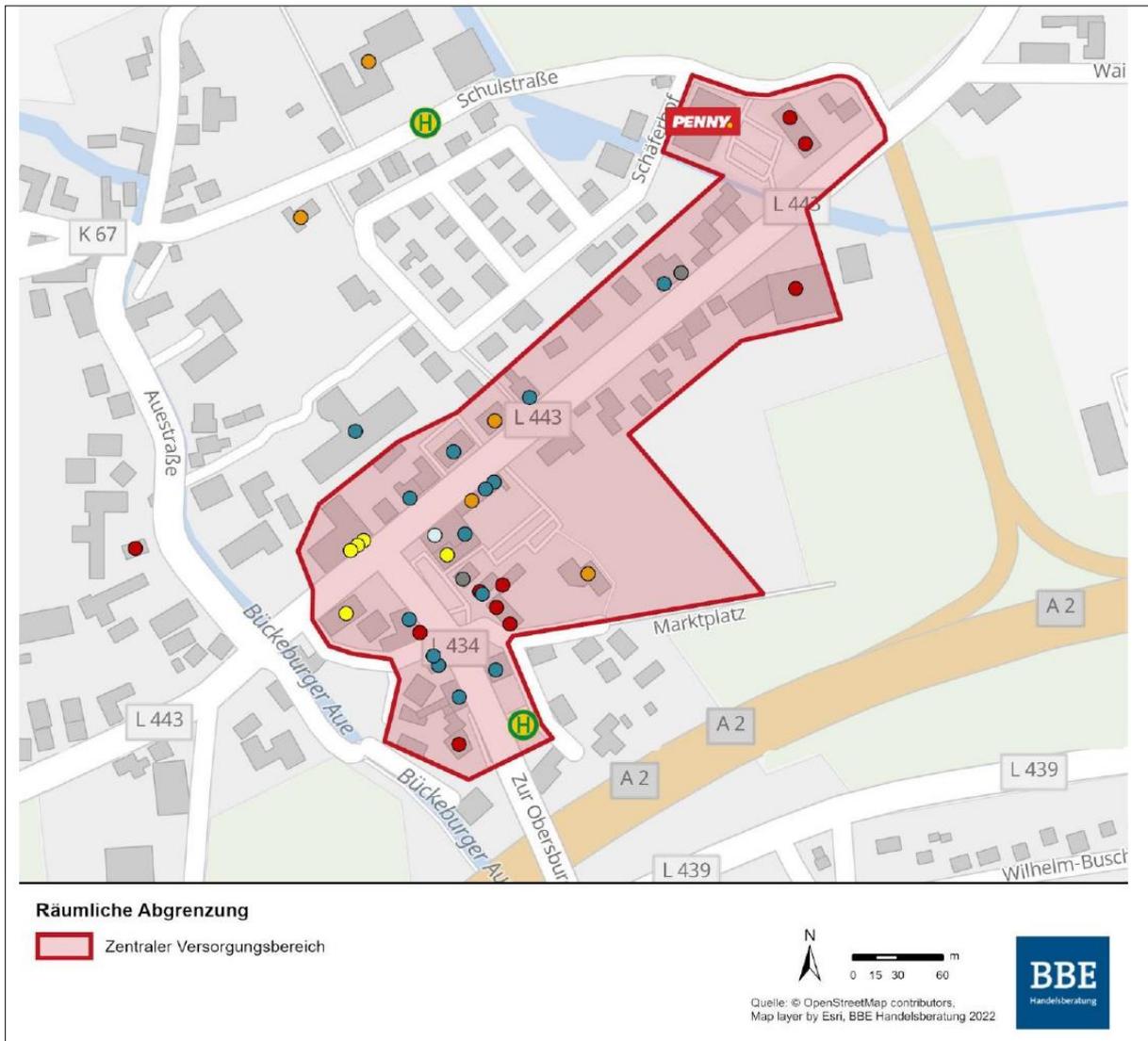
Die Gemeinde Auetal hat das Ziel, die wohnortnahen Versorgungsstrukturen langfristig zu sichern und für den bestehenden Lebensmittelstandort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Entwicklung zu schaffen.

3 Alternativflächen/-standorte

Die Entwicklung von Standorten, die für die Grundversorgung der Bevölkerung der Gemeinde Auetal von besonderer Bedeutung sind, wie es grundsätzlich für Lebensmittel und Drogeriewaren der Fall ist, muss sich durch ein hohes Maß an Zentralität in Bezug auf die zu versorgende Bevölkerung auszeichnen. Hierbei ist davon auszugehen, dass sich die zu versorgende Bevölkerung im Wesentlichen innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches versorgt oder zu versorgen ist.

Um für den Ortsteil Rehren einen zentralen Versorgungsbereich zu definieren, wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH ein „Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Auetal“ (April 2022, Hamburg) erarbeitet, welches vom Rat der Gemeinde Auetal in seiner Sitzung am 08.09.2022 beschlossen wurde. In dem v.g. Nahversorgungskonzept wurde der Ortsteil Rehren mit dem dortigen Nutzungs- und Angebotsgefüge als zentraler Versorgungsbereich eingeordnet. Der vorhandene Penny-Markt stellt sich dabei als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches dar. Die Lage des bisherigen Betriebsstandortes innerhalb des vom Rat der Gemeinde Auetal beschlossenen zentralen Versorgungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb.: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Rehren (BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, 04.2022)



Da die Erweiterungsabsichten im Rahmen eines Abrisses/Neubaus auf einen bestehenden und hinsichtlich der Versorgungssituation „funktionierenden“ Betriebsstandort abstellen, drängt sich die Suche nach Standortalternativen zunächst nicht unmittelbar auf.

Dennoch ist festzustellen, dass innerhalb des zentralen Versorgungsstandortes Rehren überwiegend keine Flächen- oder Raumpotenziale erkennbar sind, die für die Ansiedlung eines entsprechenden Lebensmittelnahversorgers eine ausreichende Entwicklungsfläche aufweisen. Neben den baulichen Anlagen sind hierbei auch die Anforderungen der Anlieferung, der Deckung des Stellplatzbedarfes und der damit verbundenen Verkehrsbeziehungen beachtlich. Diese Anforderungen können innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches jedoch nicht erfüllt werden.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches drängt sich als Alternativfläche nur die in Nachbarschaft zum Marktplatz liegende, bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche südlich der Rehrener Straße auf. Diese Fläche ist jedoch im Rahmen eines vom Rat der Gemeinde Auetal beschlossenen Ortsentwicklungskonzeptes für eine baulich gemischte Nutzung als neue Ortsmitte vorbehalten. Darüber hinaus steht diese Fläche aufgrund ihrer gegenwärtigen und geplanten Nutzung nicht zur Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers zur Verfügung und wird daher aufgrund der fehlenden Realisierungsfähigkeit verworfen.

Zur Deckung der wohnortnahen Versorgung stehen daher in dem zentralen Versorgungsbereich keine alternativen Flächen- oder Raumpotenziale zur Ansiedlung eines entsprechenden Lebensmittelnahversorgers mit den erforderlichen Entwicklungsflächen zur Verfügung.

Zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung soll der bestehende Standort nördlich der Rehrener Straße nicht aufgegeben werden. Daher wird gegenüber einer gänzlichen Standortaufgabe der Erweiterung der Verkaufsflächen und somit der Stabilisierung und Entwicklung des bestehenden Lebensmittelnahversorgers der Vorrang eingeräumt.

4 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

4.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017/LROP-VO 2022)

Für den räumlichen Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes trifft das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) keine besonderen Darstellungen. Die Städte Bad Nenndorf, Stadthagen, Bückeburg und Rinteln sind als nächstgelegene Mittelzentren festgelegt.

Das LROP weist der Gemeinde Auetal keine besonderen Aufgaben oder Funktionen zu.

Die südlich von Rehren verlaufende BAB A2 ist als Vorranggebiet Autobahn gekennzeichnet.

Weiter westlich von Rehren, entlang der Bückeburger Aue, verläuft ein gewässerbegleitender, linienförmiger Biotopverbund. Das LROP führt dazu aus, dass das in Niedersachsen bestehende Biotopverbundsystem zu erhalten und weiter zu entwickeln ist. Ziel ist, durch eine an ökologischen Maßstäben ausgerichtete Nutzung der Kulturlandschaften und die Erhaltung der verbliebenen naturbetonten Landschaftsteile die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Pflanzen- und Tierwelt sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Als wertvoll sind die gemäß naturschutzfachlichen Bewertungen herausgestellten Gebiete und Landschaftsbestandteile anzusehen, die durch eine besondere Schutzbedürftigkeit, Empfindlichkeit oder Seltenheit gekennzeichnet sind.

Der Landesweite Biotopverbund kennzeichnet sich nicht durch zusammenhängende Flächen, sondern vielmehr durch seinen funktionalen Zusammenhang, seine Strukturvielfalt und die räumliche Verteilung der diversen Flächen. Die Flächen des Vorranggebietes des Biotopverbunds sind zugleich auch Teil des Netz Natura 2000, in dem FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete zum Schutz gefährdeter wildlebender Tier- und Pflanzenarten auf EU-Ebene zusammengefasst werden.

Zu dem Biotopverbundsystem hält das Plangebiet jedoch ausreichend Abstand, sodass Beeinträchtigungen des Biotopverbundes mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verbunden sein werden.

Südlich von Rehren, südlich der BAB A2, befinden sich Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung.

Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen haben auf die genannten Vorranggebiete keinen Einfluss.

Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen LROP 2017 (Lage des Plangebietes durch Pfeil markiert)

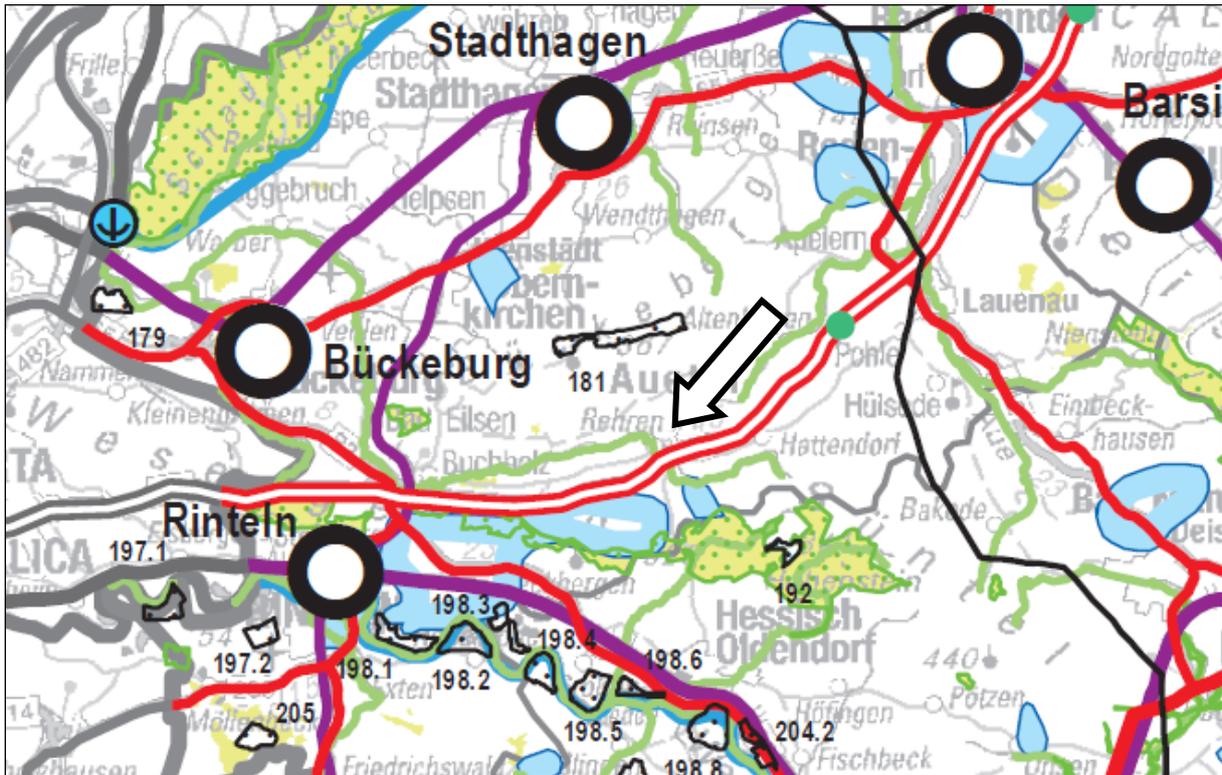
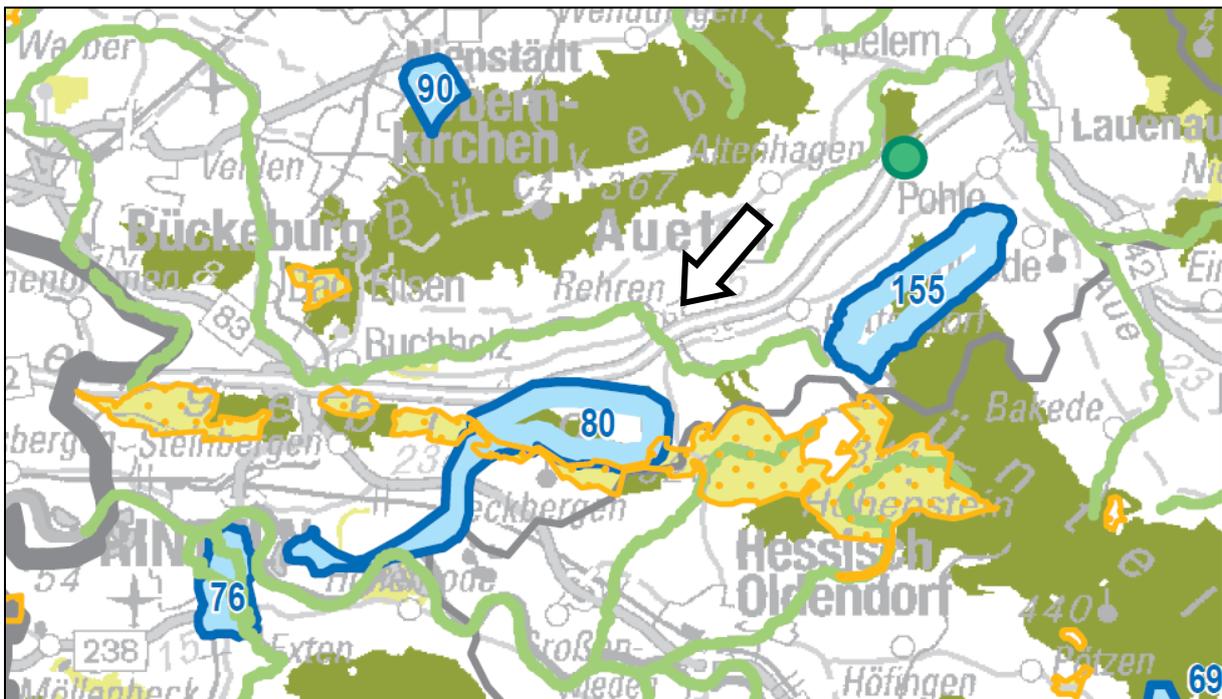


Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen LROP-VO 2022 (Lage des Plangebietes durch Pfeil markiert)



Zudem werden die nachfolgenden Ziele und Grundsätze des LROP bei der Planung berücksichtigt:

Gemäß LROP 3.1.1 02 ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen

- *möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,*
- *naturbetonte Bereiche ausgespart und*
- *die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.*

Durch das Minimierungsgebot als Ziel der Raumordnung wird sichergestellt, dass Möglichkeiten zur sparsamen Inanspruchnahme von unbebauten Flächen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen stets überprüft werden. Das Minimierungsgebot führt nicht dazu, dass weitere bauliche und infrastrukturelle Entwicklungen, die mit einer Beanspruchung von bislang unbebauten Freiräumen einhergehen, unmöglich gemacht werden. Weitere Entwicklungen bleiben möglich und zulässig, wenn die Planungen und Vorhaben in Bezug auf die Beanspruchung von Freiflächen optimiert worden sind, so dass der Planungszweck mit einer minimalen Neubeanspruchung von Freiflächen erreicht werden kann.¹

Mit der Entwicklung des Plangebietes erfolgt eine Überplanung eines bereits in den Siedlungsbereich Rehren eingebundenen Einzelhandelsstandortes. Gleichzeitig bezieht das Plangebiet nur die Flächen ein, die für die Umsetzung des Vorhabens unbedingt erforderlich sind. Insofern ist die Beanspruchung von Freiflächen für die hier in Rede stehende Planung zu relativieren.

Gemäß dem LROP Abschnitt 1.1 Ziffer 03 sind die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden grundsätzliche regionalplanerisch relevante Hinweise und Grundsätze für die Beanspruchung von Siedlungs- und Freiräumen getroffen.

In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen (LROP 1.1 05).

Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1 01 Satz 1).

Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (LROP 2.1 02).

Aus dem textlichen Teil des LROPs gehen in Bezug auf das durch die hier in Rede stehende 25. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereitete geplante Einzelhandelsvorhaben unter Punkt 2.2 „Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte“ des LROPs die nachfolgenden Ausführungen hervor, die für die Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitplanungen den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, bindend sind:

¹ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 – Erläuterungen, S. 122

01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnahe in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.

02 Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.

Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein. Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden.

03 Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. [...]

05 Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. Bei der Abgrenzung der jeweiligen funktionsbezogenen mittel- und oberzentralen Verflechtungsbereiche sind Erreichbarkeiten und grenzüberschreitende Verflechtungen und gewachsene Strukturen zu berücksichtigen.

Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

Es sind zu sichern und zu entwickeln

- [...]
- ***in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs,***
- [...].

[...]

Gemäß 2.3.01 LROP sollen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie

sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Ferner sollen alle Gemeinden für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Hierbei soll der Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtet sein und ein tragfähiges Infrastrukturnetz bilden.

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes trägt den v.g. Zielen und Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf siedlungsnah gelegene Flächen, die der Sicherung der sich auf den Ortsteil Rehren und das weitere Gemeindegebiet beziehenden Nahversorgung dienen.

Die geplante Sicherung und Entwicklung des bereits ansässigen Lebensmittelnahversorgers trägt insofern den Anforderungen an die Sicherung und Entwicklung von Angeboten der Daseinsvorsorge und Versorgungsstrukturen in möglichst ortsnahe Entfernung Rechnung. Die Darstellung von Sonderbauflächen für die Lebensmittelnahversorgung berücksichtigt dabei auch die Anforderungen aller Bevölkerungsteile an die kurzwegige Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Gleichzeitig kann durch die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung ein Beitrag zur Sicherung und Entwicklung des Wohnstandortes Rehren geleistet werden.

In Bezug auf die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gibt das LROP jedoch unter Kapitel 2.3 Ziffern 03 bis 10 die folgenden Vorgaben, deren Einhaltung entsprechend nachzuweisen ist:

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

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. [...]

04 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

05 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt. [...]

07 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). [...]

08 Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte

sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Die sich aus den o.g. Zielen der Raumordnung ergebenden und nachfolgend noch einmal zusammengefasst aufgeführten zentralen Anforderungen des LROP an einen Standort des großflächigen, zentrenrelevanten (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandels wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Schäferhof“ durch Erarbeitung eines Gutachtens zur raumordnerischen Verträglichkeit entsprechend berücksichtigt und in die Planung einbezogen:

- Kongruenzgebot,
- Konzentrationsgebot,
- Integrationsgebot,
- Abstimmungsgebot,
- Beeinträchtungsverbot.

Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, werden im nachfolgenden Kap 6.3 „Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit“ dargelegt. Danach werden aus gutachterlicher Sicht (Stand 08/2023) die Ziele der Raumordnung durch das Planvorhaben eingehalten.

Fazit:

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen des LROPs vereinbar ist.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg 2003 (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm konkretisiert die Aussagen und Darstellungen aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Zu beachten ist, dass das Regionale Raumordnungsprogramm (2003) sich auf ein älteres Modell des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen bezieht und daher die Darstellungen von den o.g. abweichen können.

Allgemeine Darstellungen und Ziele des RROPs

Im RROP des Landkreises Schaumburg wird der Ortsteil Rehren als Grundzentrum und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

Die standörtlich festgelegten Grundzentren haben zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Zentrale Orte haben als Standorte innerhalb der Gemeinden zentralörtliche Funktionen zu übernehmen, so dass in allen Teilen des Landkreises Schaumburg die zentralen Einrichtungen entsprechend dem Bedarf in zumutbarer Entfernung erreichbar sind.

Die Leistungsfähigkeit und Attraktivität der Mittel- und Grundzentren des Landkreises sind durch eine Stärkung der grund- bzw. mittelzentralen Funktionen zu erhalten und zu steigern. Dieses soll insbesondere erreicht werden u.a. durch:

- den Erhalt bzw. die Schaffung bedarfsgerechter multifunktionaler und städtebaulich attraktiver Zentrenbereiche;
- eine Bündelung möglichst vielfältiger Bildungs-, Sozial-, Kultur- und Freizeitangebote,

- eine Verbesserung der Erreichbarkeit der zentralörtlichen Standorte durch den Erhalt und die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere von Fuß- und Fahrradwegen als auch der Straßen und durch eine Verbesserung des Öffentlichen Personennahverkehrs sowie
- eine vorrangige Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Standorte (vgl. D 1.6.03).

Hieraus resultiert auch, dass der Bestand an städtebaulich integrierten Versorgungseinrichtungen durch städtebauliche Planungen und Maßnahmen zu sichern und im Sinne der dauerhaften Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsgrundversorgung weiterzuentwickeln ist.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird davon ausgegangen, dass die mit der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung verbundenen Ziele und Zwecke mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind.

Durch die BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, erfolgte eine Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau/Abriss zzgl. Erweiterung des Penny-Marktes in der Gemeinde Auetal. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, werden im nachfolgenden Kap 6.3 „Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit“ dargelegt.

Darstellungen des RROPs für das Plangebiet und dessen Umgebung

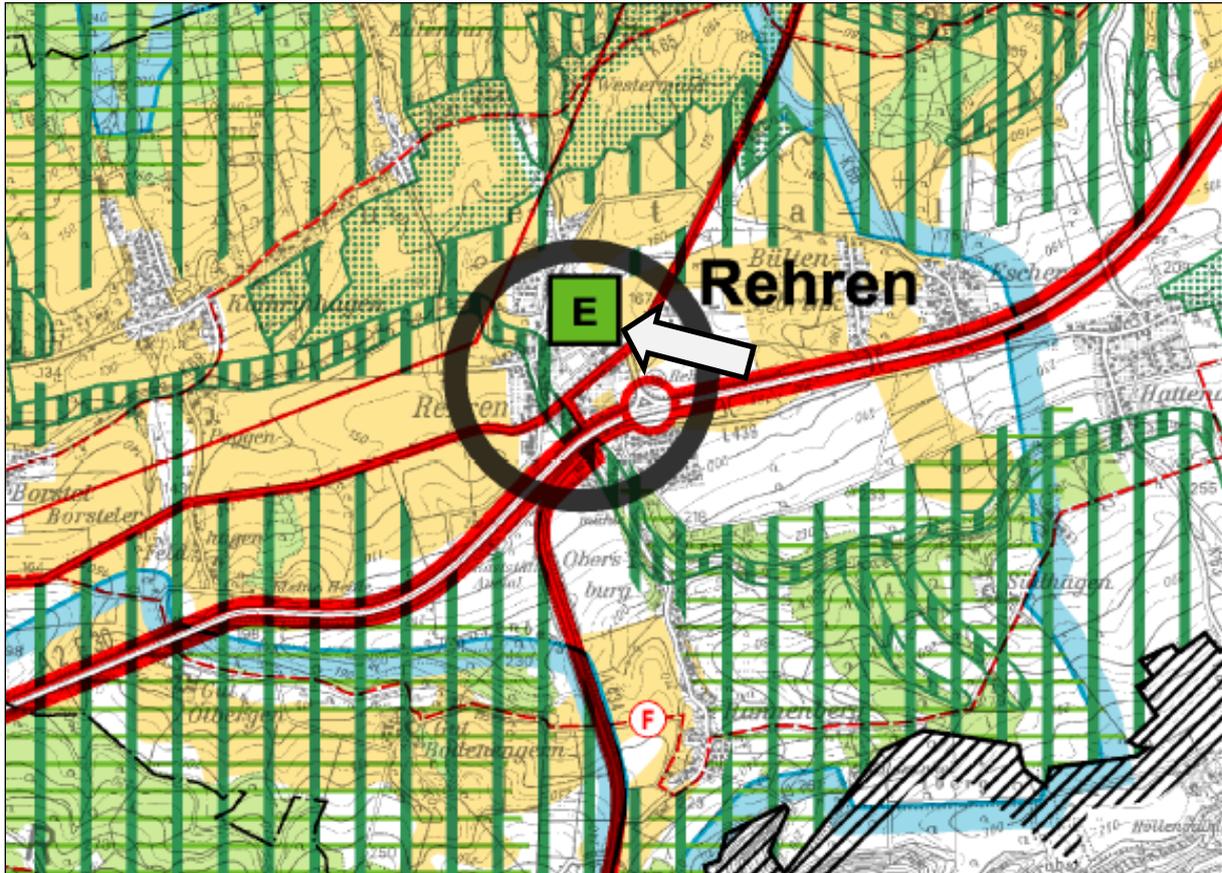
- Das Plangebiet selbst wird dem Siedlungsbereich des Grundzentrums Rehren zugeordnet.
- Die Rehren querende und südlich des Plangebietes entlangführende L 443 (Rehrener Straße) ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (D 3.6.3.05) dargestellt. Von ihr zweigt die Autobahnauffahrt zur BAB A2 in südlicher Richtung ab und verläuft südöstlich des Plangebietes.
- Die südlich von Rehren verlaufende BAB A2 ist entsprechend als Autobahn (C 3.6.3.01) gekennzeichnet.
- Westlich von Rehren verläuft zudem aus Westen kommend und anschließend in nordsüdlicher Richtung die Bückeburger Aue. Der Bereich um die Bückeburger Aue ist im RROP als Vorranggebiet für Natur und Landschaft (D 2.1.10) festgelegt.

Als Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt werden für den Naturschutz besonders wertvolle Gebiete, linienhafte Elemente und Kleinstrukturen. Diese Gebiete sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, soweit erforderlich naturschutzrechtlich zu sichern und ggf. durch Pflege zu erhalten oder zu entwickeln.

- Im Osten, Norden und Westen sind Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials festgelegt.

Die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wirkt sich nicht auf die v.g. Vorranggebiete und sonstigen Schutzgebiete sowie Gebiete mit besonderen regionalen Zielen aus.

Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Schaumburg 2003 (Die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.)

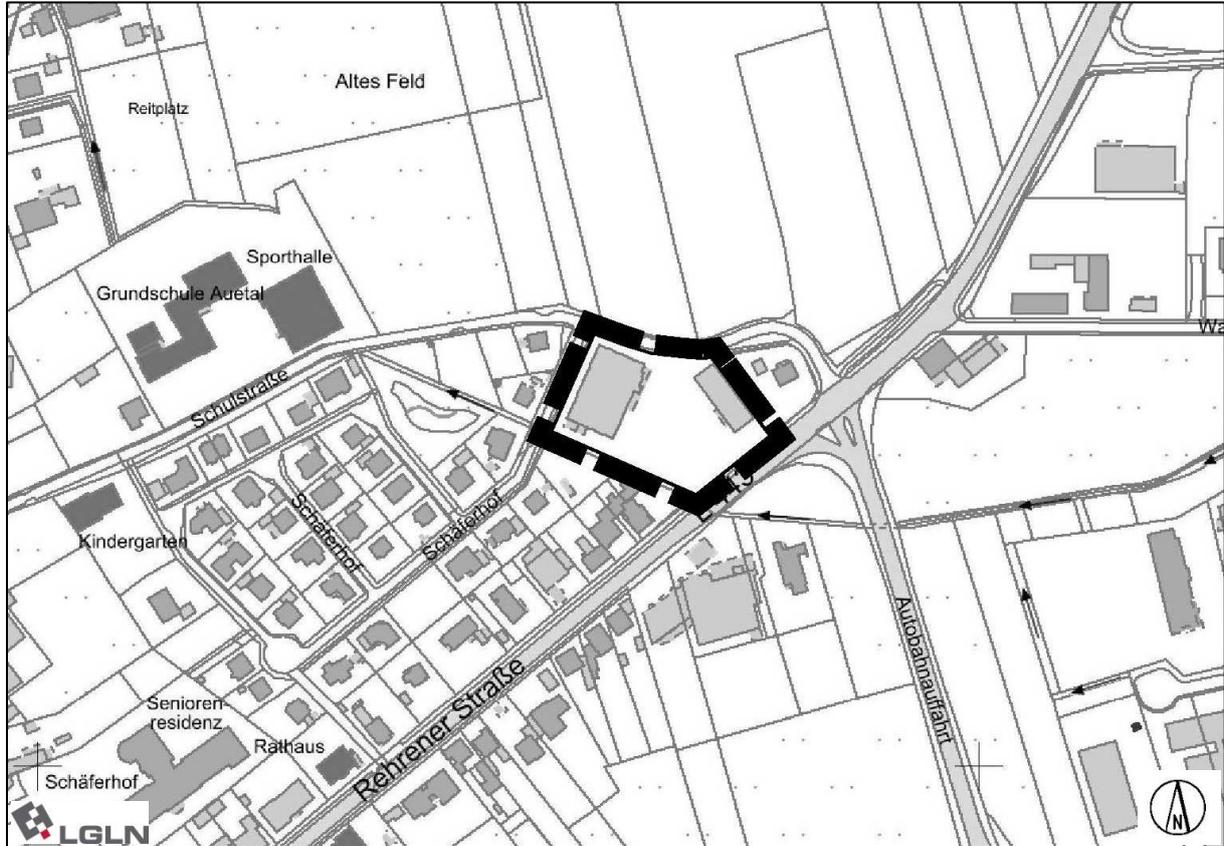


5 Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebietes

5.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 0,59 ha. Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung ist aus dem nachfolgenden dargestellten Übersichtsplan zu entnehmen. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches orientiert sich dabei an den vorhandenen Flurstücksgrenzen und dem Umfang der für die Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes erforderlichen Flächen.

Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kartengrundlage: Amtliche Karte (AK 5), M 1:5.000 i. O., © 2023 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



5.2 Nutzungsstrukturen und Umgebung des Plangebietes

5.2.1 Nutzungen im Änderungsgebiet

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen wurden zwischenzeitlich auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Schäferhof“ bereits vollständig einer Bebauung mit einem „kleinflächigen“ Einzelhandelsbetrieb und einem Getränkemarkt einschl. zugehöriger Stellplatzflächen zugeführt.

Entlang des südwestlich angrenzend verlaufenden Grabens sind Gehölzstrukturen vorhanden.

5.2.2 Nutzungen in der Umgebung des Änderungsgebietes

Im unmittelbaren südlichen Anschluss an das Plangebiet, südlich der Rehrener Straße befinden sich gewerbliche Nutzungen (Tankstelle mit Werkstattbetrieb, sowie KFZ-Verkauf).

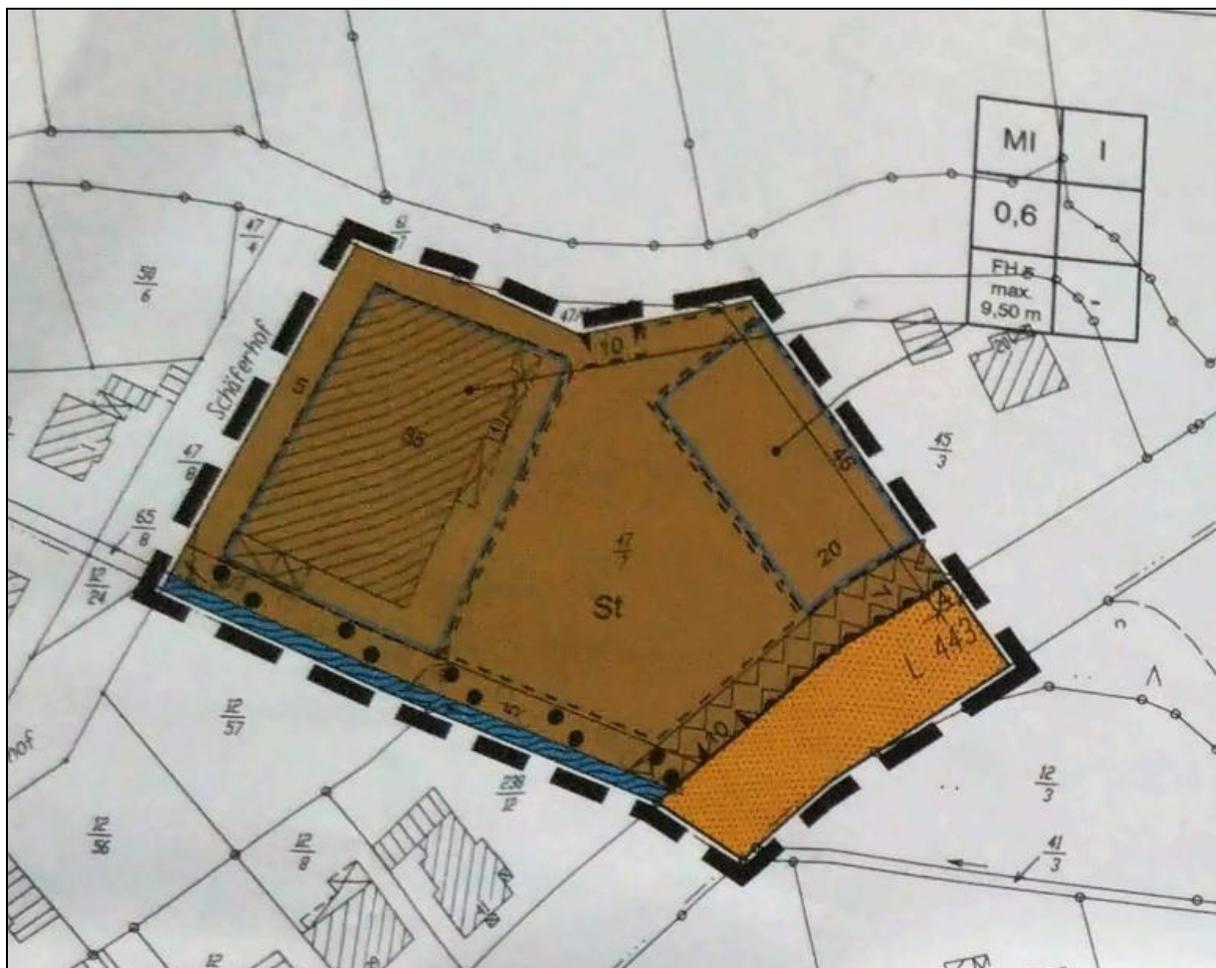
Unmittelbar östlich grenzt ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück an, das im Übrigen durch die umgebenden und mit einer Hecke eingefassten Rasenflächen des Hausgartens geprägt wird. Im weiteren östlichen Anschluss an die Autobahnauffahrt (BAB A2) Richtung Dortmund schließen sich die ausgedehnten Flächen des Gewerbegebietes Waitzenbinde an, die zu einem überwiegenden Teil von Gewerbebetrieben baulich genutzt werden.

Westlich grenzt dem Plangebiet das Wohngebiet „Schäferhof“ an, das auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 realisiert wurde. Im weiteren westlichen Verlauf der Rehrener Straße schließen sich Wohnnutzungen, ein Bestattungsunternehmen, das Rathaus der Gemeinde Auetal, verschiedene Einzelhandelsnutzungen und Handwerksbetriebe (Bank, Friseur, etc.) sowie auf der Südseite der Rehrener Straße das medizinischen

5.3 Bestehende baurechtliche Situation

Der Änderungsbereich befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der rechtsverbindlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Schäferhof“. Dort ist für diesen Bereich als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Die weiteren Informationen bzgl. der Maße der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen sind dem nachfolgend abgebildeten Planausschnitt zu entnehmen.

Abb.: Auszug aus der rechtsverbindlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Schäferhof“



Im unmittelbaren Nahbereich/Wirkungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Ostweg“ (südlich Rehrener Straße) sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“ (nördlich Schulstraße/Rehrener Straße) in Aufstellung.

Aus der nachfolgenden Übersichtskarte gehen die in der Umgebung des Plangebietes befindlichen rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen (vorhabenbezogenen) Bebauungspläne hervor. Dieser Abbildung ist zu entnehmen, dass im Norden, Nordosten, Westen, Süden und Osten des Planbereiches rechtsverbindliche Bebauungspläne vorhanden bzw. Bebauungspläne in Aufstellung sind.

Bezogen auf den in räumlicher Nähe zum Plangebiet vorliegenden Bebauungsplan Nr. 8 „Weizenbinde“ bilden die darin festgesetzten Gewerbegebiete aufgrund des aus der Sicht des Immissionsschutzes vergleichbaren Schutzanspruchs keinen Immissionskonflikt.

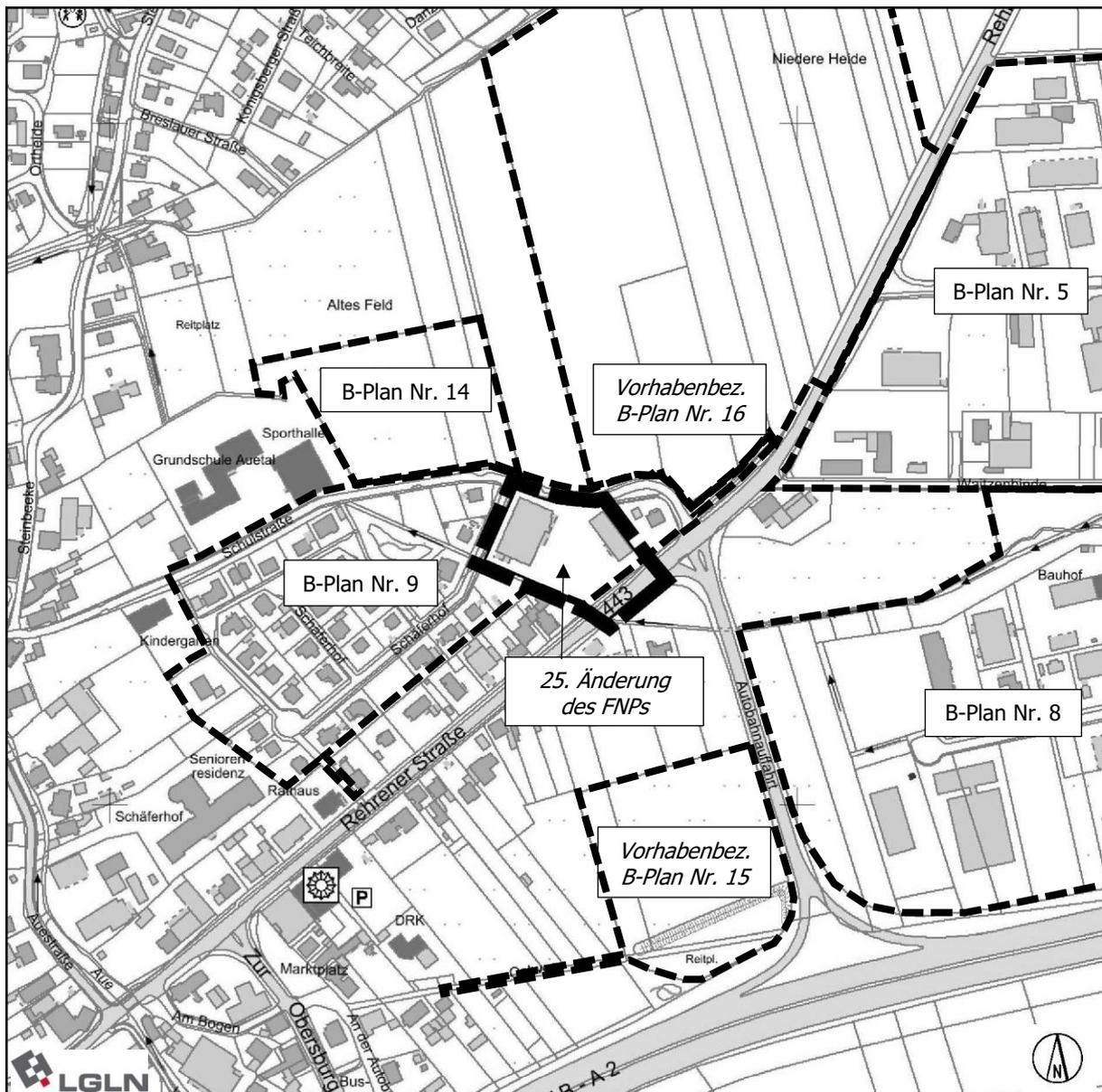
Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 14 „Gemeinbedarfsfläche nördlich Schulstraße“ und Nr. 5 „Niedere Heide“ sowie der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene

Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“ sind für die Beurteilung von Immissionen und sich ggf. daraus ergebenden erheblichen Beeinträchtigungen nicht von Belang und können in diesem Zusammenhang vernachlässigt werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9 „Schäferhof“, einschl. dessen 1. bis 5. Änderung, ist im Rahmen der vorliegenden Planung mit Blick auf die darin festgesetzten WA- und MI-Gebiete hinsichtlich der Immissionsituation zu berücksichtigen.

Die sich aus der Abbildung ergebenden Bezeichnungen stellen die Bezeichnungen der rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne dar.

Abb.: Übersicht der rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen (kursiv) Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes mit Kennzeichnung des Plangebietes der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte, AK 5, M. 1:5.000, © 2023 LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



5.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

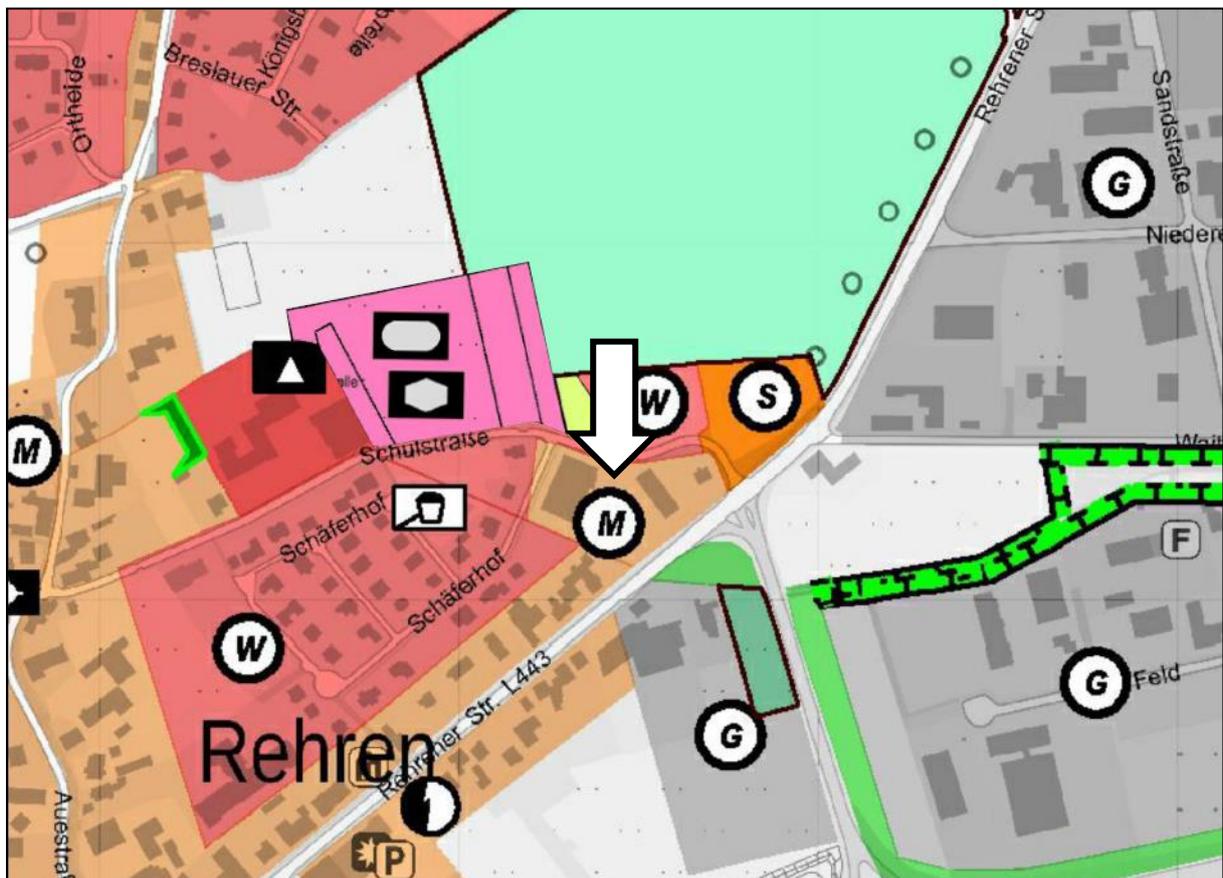
Darstellungen im Änderungsgebiet

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Auetal stellt den Änderungsbereich als gemischte Baufläche dar.

Darstellungen in der Umgebung

In der näheren Umgebung des Planbereiches sind im wirksamen Flächennutzungsplan weitere gemischte Bauflächen beidseits der Rehrener Straße (L 443) dargestellt. Östlich der Rehrener Straße werden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im nordöstlichen Anschluss an den Änderungsbereich grenzen Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetriebe“ an. Nördlich und westlich schließen Wohnbauflächen sowie nordwestlich Flächen für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ an.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Auetal



6 Städtebauliches Konzept (Ziele und Zwecke der Planung)

6.1 Städtebauliches Konzept

Durch die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Sicherung und Entwicklung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandels eine besondere städtebauliche Relevanz aufweisen, da es sich um den einzigen Lebensmittelnahversorger handelt.

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.

Der derzeitige Standort befindet sich in einem durch Misch- und Wohngebiete geprägten Umfeld am nordöstlichen Ortsrand von Rehren, nordwestlich des Autobahnanschlusses (Richtung Dortmund). Weitere, der Nahversorgung dienende Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung sind im Ortskern von Rehren (Marktplatz) als nur kleinräumiger Einzelhandel sowie vereinzelte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden, sodass sich die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des allgemeinen täglichen Bedarfes auf den Standort an der Rehrener Straße und den Marktplatz konzentriert.

Durch die Neuordnung und Sicherung des Einzelhandelsstandortes soll zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfes für die im Grundzentrum Rehren und in dessen Einzugsbereich lebende und zu versorgende Bevölkerung beigetragen werden.

Neben der Versorgung der Bevölkerung sind auch die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, und die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) zu berücksichtigen.

Zu diesem Zweck der Sicherung des Nahversorgungsstandortes wird die bisher im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Auetal für diesen Bereich dargestellte gemischte Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnahversorgung“ geändert.

Die Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan ist erforderlich, da es sich bei dem geplanten Vorhaben zweifelsfrei um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt. Hierbei wird auf die Vermutungsregel abgestellt, wonach Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche regelmäßig Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen haben können. Diese Belange sollen im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der fachgutachterlichen Beurteilung im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung sowie der parallel in Aufstellung befindlichen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Schäferhof“ erörtert werden. Die Großflächigkeit ergibt sich regelmäßig da, wo üblicherweise die Größe solcher, der wohnungsnahen Versorgung dienender Einzelhandelsbetriebe (sog. Nachbarschaftsläden) ihre Obergrenze findet. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu die Auffassung vertreten, dass die Grenze der Großflächigkeit nicht wesentlich unter 800 m² Verkaufsfläche, aber auch nicht wesentlich darüber liegt.

Durch die Erweiterung der Verkaufsflächen des Verbrauchermarktes soll zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs beigetragen werden. Durch die Berücksichtigung der heutigen Standortanforderungen, die an einen Einzelhandelsnahversorgerbetrieb gestellt werden, kann der Nahversorgungsstandort auch zukünftig seiner Versorgungsfunktion gerecht werden.

Unter Nahversorgung ist die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Getränke, Gesundheits- und Drogerieartikel) zu verstehen. Angesichts der demographischen Entwicklung kommt der Nahversorgung, wegen der eingeschränkten Mobilität vieler Menschen, eine besondere Bedeutung zu.

Darüber hinaus soll diese Bauleitplanung auch einen Beitrag zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen leisten, indem der bestehende Einzelhandelsstandort dauerhaft gesichert wird.

Die bestehende Einzelhandelsnutzung leistet einen wesentlichen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der im näheren und weiteren Umfeld wohnenden und arbeitenden Bevölkerung und soll daher aus städtebaulicher Sicht im Rahmen des bisherigen Bestandes zur Sicherung der Versorgungsfunktion, auch der nicht motorisierten Bevölkerung, erhalten werden.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird die Sicherung und Entwicklung von wohnortnah gelegenen Versorgungseinrichtungen als erforderlich angesehen, da durch die stetig älter werdende und ggf. auch weniger oder nicht mehr mobile Bevölkerung die Bedeutung der wohnortnahen Versorgung erheblich zunehmen wird.

Darüber hinaus soll die Verbesserung der Grundversorgung auch dazu beitragen, dass der Standort Rehren für junge Familien attraktiv bleibt, die aufgrund der bestehenden Einrichtungen der Daseinsgrundversorgung und auch aufgrund der u.a. guten Versorgungseinrichtungen in Bezug auf Lebensmittel sowie der guten verkehrlichen Infrastruktur mit Anbindung an die Landeshauptstadt Hannover und weiteren Klein- und Mittelstädten diesen Wohnstandort gewählt haben.

Planungserfordernis

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Die Gemeinde darf bauleitplanerisch auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, indem sie ein diesem Bauwunsch entsprechendes positives Konzept entwickelt und die planerischen Voraussetzungen dafür schafft. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist eine daraufhin eingeleitete Planung indes nur dann, wenn sich das Planungsvorhaben nicht darin erschöpft, die Interessen des Investors durchzusetzen, sondern zumindest auch ein öffentliches Interesse für das Planvorhaben reklamieren kann (vgl. OVG Lüneburg v. 24.3.2003 – 1 KN 3206/01 -).

Das öffentliche Interesse ergibt sich für die Gemeinde Auetal aus den bestehenden und zukünftigen Anforderungen an die Versorgungsstrukturen in Folge der bereits vollzogenen und noch zu erwartenden städtebaulichen Entwicklungen der Gemeinde Auetal. Hierbei kommt der Förderung und Entwicklung der dauerhaften Leistungsfähigkeit grundzentraler Funktionen mit den damit verbundenen Versorgungsaufgaben auch für die umliegenden Siedlungsbereiche und Ortsteile eine wesentliche Bedeutung zu.

Das Erfordernis ergibt sich für die Gemeinde Auetal somit aus der Berücksichtigung einer dauerhaft zu sichernden Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs. Dies gilt insbesondere, da im Grundzentrum Rehren kein weiterer, der Grundversorgung der Bevölkerung dienender Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb vorhanden ist.

In diesem Zusammenhang ergibt sich durch planerische Steuerungsmöglichkeiten die Chance der Verbesserung der Grundversorgung, so dass daraus positive Wechselwirkungen zur allgemeinen Verbesserung des Wohn- und Arbeitsstandortes Rehren abgeleitet werden können. Hierbei kommt der Förderung und Entwicklung der dauerhaften Leistungsfähigkeit

der wohnortnahen Versorgungsstruktur mit den damit verbundenen Versorgungsaufgaben für die zu versorgende Bevölkerung eine wesentliche Bedeutung zu.

Neben der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung sind auch die zunehmenden Anforderungen an die kundenfreundliche Gestaltung von Verkaufsflächen zu berücksichtigen. Die Anforderungen stellen sich im Zusammenhang mit der Präsentation von Waren durch eine großzügiger bemessene Bewegungsfläche dar, ohne die Anzahl der Sortimente zu erhöhen. Ferner sind die Anforderungen an die außerhalb der Ladenzone befindlichen Verkehrsflächen, wie z.B. Stellplätze und Wegebeziehungen zu den Eingangsbereichen, zu berücksichtigen, die eine gute Orientierung und bequemes und gefahrloses Erreichen der Einzelhandelseinrichtungen für die Kunden ermöglichen sollen.

Die der Steigerung der Attraktivität dienenden Aspekte sind neben der Berücksichtigung von Gütern des periodischen Bedarfs wesentliche Kriterien, die über die dauerhafte Existenz von Grundversorgungseinrichtungen im Sinne von Lebensmittelnahversorgern entscheiden.

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt daher im Wesentlichen die Bedürfnisse der hier zu versorgenden Bevölkerung und die damit zu beachtende Versorgungssicherheit, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen. In räumlicher Nähe zu den in der Umgebung befindlichen Wohnsiedlungsbereichen und Gewerbeflächen kann eine fußläufige Erreichbarkeit sichergestellt werden, so dass das planerische Ziel der Nahversorgung auch unter Beachtung der nicht motorisierten Bevölkerung an diesem Standort erreicht werden kann.

Darüber hinaus berücksichtigt die vorliegende Flächennutzungsplanänderung die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Strukturen, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (gem. § 1 Abs. 5 BauGB). Es wird davon ausgegangen, dass mit der Sicherung und Entwicklung bestehender Einzelhandelsnutzungen Arbeitsplätze erhalten und gesichert sowie neue Arbeitsplätze geschaffen werden können.

Bodenschutzklausel (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB)

Gem. § 1 a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes werden bereits baulich beanspruchte Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs in die Planung einbezogen, sodass auf die Inanspruchnahme von bisher im Außenbereich gelegenen Flächen verzichtet werden kann. Den o.b. Anforderungen des § 1 a Abs. 1 BauGB kann somit entsprochen werden.

Diese Planungsinhalte sollen dazu beitragen, das Grundzentrum mit den darin befindlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge auch bei Berücksichtigung des sonst absehbaren Bevölkerungsrückganges und vor dem Hintergrund der vom Grundzentrum auf das weitere Gemeindegebiet einwirkenden positiven Streuwirkungen weiterhin zu stärken.

6.2 Vereinbarkeit mit dem Nahversorgungskonzept

Der Rat der Gemeinde Auetal hat in seiner Sitzung am 08.09.2022 das „Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Auetal“ (April 2022) beschlossen. Gemäß § 1 Abs.

6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung, Aufhebung und Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, hat in „Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau/Abriss zzgl. Erweiterung des PENNY Marktes in der Gemeinde Auetal“ die Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit dem Nahversorgungskonzept geprüft und trifft hierzu folgende Ergebnisse:

„Hinsichtlich der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Gemeindegebiet von Auetal wurden im Nahversorgungskonzept aus dem Jahr 2021 folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

- *„Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde zur Positionierung der Gemeinde auch im Wettbewerb mit den Nachbarkommunen.“*
- *„Nachhaltige Sicherung und möglichst Stärkung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Ortslage Rehren als Hauptangebotsstandort und einzigem Grundzentrum innerhalb der Gemeinde.“*
- *„Modernisierung und zukunftsfähige Weiterentwicklung der bestehenden Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel.“*
- *„Sicherung einer möglichst wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung durch Etablierung möglichst vieler, auch kleinteiliger Versorgungsangebote in den einzelnen Ortsteilen.“*

Die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung des PENNY-Marktes im Ortsteil Rehren dient der Stabilisierung des derzeit einzigen filialisierten Lebensmittelmarktes im Gemeindegebiet von Auetal, so dass der Markt auch zukünftig vor allem eine wichtige lokale Versorgungsfunktion übernehmen wird und einen zentralen Baustein der wohnortnahen Grundversorgung darstellt.

Das Planvorhaben ist mit den Handlungsempfehlungen des Nahversorgungskonzeptes kompatibel.²

6.3 Beurteilung der raumordnerischen Verträglichkeit

Zur Beurteilung der raumordnerischen Wirkung des geplanten Vorhabens wurde von der BBE Handelsberatung GmbH, Hamburg, eine Auswirkungsanalyse (Verträglichkeitsgutachten) ausgearbeitet. Die Ergebnisse werden nachfolgend in Kurzfassung in Bezug auf die Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Ge- und Verboten dargelegt. Im Übrigen wird auf die ausführlichen Ausführungen der Verträglichkeitsanalyse hingewiesen und Bezug genommen.

Die Einhaltung der sich aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ergebenden raumordnerischen Gebote wurden wie folgt analysiert. In Bezug auf die raumordnerische Verträglichkeit müssen die nachfolgenden Gebote geprüft werden:

- Konzentrationsgebot,
- Integrationsgebot,
- Kongruenzgebot und
- Beeinträchtungsverbot.

Im Rahmen der vom Vorhabenträger vorgelegten vorhabenbezogenen fachgutachterlichen Verträglichkeitsuntersuchung werden die Zielsetzungen des LROP entsprechend berücksichtigt:

² BBE Handelsberatung GmbH, „Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau/Abriss zzgl. Erweiterung des PENNY Marktes in der Gemeinde Auetal“, Hamburg, August 2023, S. 37

Ziel 2.3-03: Kongruenzgebot grundzentral

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Ergebnis: Das Planvorhaben wird voraussichtlich rd. 89 % des nahversorgungsrelevanten Vorhabenumsatzes aus dem Gemeindegebiet von Auetal (= grundzentraler Verflechtungsbereich) generieren.

Damit bleibt das landesplanerische Ziel 2.3-03 gewahrt.

Ziel 2.3-04: Konzentrationsgebot

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

Ergebnis: Das Planvorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Ortsteiles Rehren, der im Regionalplan als Grundzentrum ausgewiesen ist.

Damit wird auch das Ziel 2.3-04 vom Planvorhaben gewahrt.

Ziel 2.3-05: Integrationsgebot

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

Ergebnis: Das Planvorhaben liegt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und verfügt über einen fußläufige ÖPNV-Anbindung.

Damit wird auch das Ziel 2.3-05 vom Planvorhaben gewahrt.

Ziel 2.3-08: Beeinträchtungsverbot

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

Ergebnis: Wie die Auswirkungsanalyse aufzeigt, wird die Erweiterung des PENNY-Marktes keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Versorgung auslösen.

Somit wird auch das Ziel 2.3-08 vom Planvorhaben gewahrt.³

➤ **Fazit der Auswirkungsanalyse**

Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass infolge der geplanten Erweiterung eines PENNY-Lebensmitteldiscountmarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind:

- Das Vorhaben stellt einen Lebensmittelbetrieb in einer marktüblichen Größe dar, der primär nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet.

³ Vgl. BBE Handelsberatung GmbH, „Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau/Abriss zzgl. Erweiterung des PENNY Marktes in der Gemeinde Auetal“, Hamburg, August 2023, S. 39-40

- Die geplante Erweiterung des PENNY-Marktes zielt nicht auf eine Veränderung des Sortimentes ab, denn auch nach der Erweiterung wird der Angebotsschwerpunkt des PENNY-Marktes eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren liegen.
- Durch die Erweiterungsmaßnahme soll vielmehr die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden.
- Aus absatzwirtschaftlicher Sicht sind die geplante Verkaufsflächenerweiterung und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes als Maßnahmen zu bewerten, die vor allem der Stabilisierung der erreichten Marktposition und nicht zur Ausweitung des Einzugsgebietes des PENNY-Marktes dienen sollen.
- So wird die PENNY-Filiale auch nach Erweiterung in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren rd. 89 % ihres Umsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet erwirtschaften.
- Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht der erweiterte PENNY-Markt eine jährliche Umsatzleistung von max. 5,3 Mio. € p.a. und damit einen Mehrumsatz von rd. 0,9 Mio. € p.a. Davon entfallen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente rd. 0,8 Mio. € p.a. und auf die sonstigen Sortimente rd. 0,1 Mio. € p.a. Für die Bäckerei/Café wird ein Umsatzvolumen von rd. 0,3 Mio. € p.a. in Ansatz gebracht, sodass sich der nahversorgungsrelevante Mehrumsatz in Summe auf rd. 1,1 Mio. € p.a. beläuft.
- Die Auswirkungsanalyse zeigt auf, dass die system- und betreibergleichen PENNY-Filialen in den Nachbarkommunen Lauenau und Luhden im Zuge der Projektrealisierung das Gros der Umsatzumverteilungseffekte "auffangen" werden.
- Es konnte aber aufgezeigt werden, dass die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelösten Wettbewerbseffekte in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden.
- Negative Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Auetal und in den Nachbargemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.
- Zudem wahrt das Planvorhaben die Ziele der Landesplanung und ist mit den Vorgaben des Nahversorgungskonzeptes für die Gemeinde Auetal kompatibel.

7 Sonstige öffentliche Belange

7.1 Belange von Natur und Landschaft

7.1.1 Veranlassung/Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen soweit dies für die Planentscheidung und für die darauf aufbauende und ggf. erforderliche verbindliche Bauleitplanung relevant ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die fachgesetzlichen und fachplanerischen Grundlagen und insbesondere die schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung in Teil II *Umweltbericht* der Begründung erfolgt. *Der Umweltbericht wird zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.*

7.1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

Die fachgesetzlichen und fachplanerischen Vorgaben werden ausführlich im Umweltbericht wiedergegeben. An dieser Stelle wird aus Gründen der Vermeidung von Wiederholungen auf den Umweltbericht verwiesen und Bezug genommen.

7.1.3 Kurzbeschreibung des Bestandes

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass in Teil II Umweltbericht eine ausführliche Beschreibung des schutzgutbezogenen Bestandes enthalten ist. Nachfolgend werden nur die für die Planentscheidung bedeutsamen Aspekte kurz dargelegt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Weserbergland“ (NP NDS 010). Konkrete Schutzziele/-zwecke im Plangebiet sind hiermit aber nicht betroffen.

Weitere Schutzgebiete sind innerhalb des wirkungsrelevanten Plangebietes nicht vorhanden. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auetal“ (LSG SHG 10) verläuft nördlich in ca. 650 m Entfernung, das LSG „Wesergebirge“ (SHG 13) ca. 480 m südlich. Naturschutz- und FFH-Gebiete sind in einem 3 km Radius nicht vorhanden.

Auswirkungen auf die Schutzgebiete bzw. deren Erhaltungsziele und/oder Schutzzwecke sind durch die Bebauungsplanfestsetzungen aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten

Es sind weiterhin keine geschützten Teile von Natur und Landschaft in Sinne von gesetzlich geschützten Biotopen (§ 24 NNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG) im Plangebiet vorhanden bzw. betroffen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt auch nicht im Geltungsbereich der Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes des Landkreises Schaumburg vom 15.09.1987 (im Sinne des § 22 NNatSchG). Die Verordnung gilt entsprechend § 2 nicht für im Zusammenhang bebaute Ortslagen. Eine Betroffenheit ist hier nicht gegeben.

Ferner liegt die Satzung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes in der Gemeinde Auetal vom 23.12.1989, 1. Änderung vom 31.03.1999 vor. Diese bezieht sich auf im Zusammenhang bebaute Ortsteile (hier Rehren). Hierunter fallen einzelne Bäume am Südrand des Plangebietes innerhalb eines Gehölzbestandes (u. a. auch Kopfweiden), eine abgängige Zwetsche im Norden fällt als Obstbaum nicht unter den Schutz.

Weitere geschützte Landschaftsbestandteile nach § 22 NNatSchG sind nicht vorhanden.

Schutzgut Mensch

Beschreibung und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich in der nordöstlichen Ortsrandlage des Siedlungsbereiches von Rehren und wird zurzeit größtenteils durch einen Lebensmittelmarkt, einen Getränkemarkt und die zugeordneten Stellplätze sowie eine Gehölzfläche am südlichen Rand des Plangebietes geprägt, an die ein Fließgewässer anschließt.

Das Plangebiet ist als gemischte Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und als Mischgebiet (MI-Gebiet) in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Schäferhof" festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Sonderbaufläche festgesetzt. Das Plangebiet ist hierbei

überwiegend bereits durch eine vorhandene Bebauung und den Parkplatz bebaut und versiegelt. Es sind nur wenige Grünflächen, meist Scherrasen/Rabatte vorhanden. Im Nordosten, Süden und Westen grenzt Bebauung mit Wohnnutzung an.

Für die Erholung relevante Strukturen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt allerdings innerhalb des Naturparks Weserbergland (NP NDS 010).

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Beschreibung und Bewertung

- *Teilschutzgut Biotope und Pflanzen*

Auf dem Gelände gibt es im Nordwesten das Gebäude des Lebensmittelmarktes und im Osten ein davon unabhängiges Gebäude, das einen Getränkemarkt und ein Backwarengeschäft beherbergt. Der größte Teil des Geländes ist als gepflasterter Parkplatz genutzt, nur randlich gibt es schmale Rabatten oder Scherrasenflächen. Auf diesen stehen wenige Bäume. Längs des südlichen Randes des Geländes verläuft ein Gewässer (Zufluss zur Steinbeeke), dessen Ufer von einer Gehölzreihe/Hecke begleitet wird. Südlich davon folgt Wohnbebauung.

- *Angrenzende Nutzungen u. Biotopstrukturen*

Nördlich und nordwestlich angrenzend verlaufen die Schulstraße und die Straße Schäferhof. Südlich und nordöstlich des Plangebietes befindet sich Wohnnutzung. Im Südosten des Plangebietes verläuft die Rehreiner Straße (L 443), die eine Haupteerschließungsfunktion für den Ortsteil Rehren aufweist.

- *Biotopverbund*

Im LROP-VO 2017/22 ist das Plangebiet nicht als für den Biotopverbund bedeutend dargestellt. Erst in mind. 300 m Entfernung westlich ist der Gewässerverlauf der Bückeburger Aue als linienhafte Biotopachse und Vorranggebiet Biotopverbund ausgewiesen. Gemäß dem in Aufstellung befindlichem LRP liegt im Osten, außerhalb des Plangebietes, eine Entwicklungsfläche für den Offenland-/Auenverbund entlang eines Gewässers.

- *Teilschutzgut Tiere*

Der Entwurf des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Schaumburg (Stand 2001) stellt für das Plangebiet eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar. Entsprechend dem in Aufstellung befindlichem LRP liegt es wie der größte Teil der Ortslage Rehren allerdings in einem Gebiet besonderer Bedeutung für den Rotmilan.

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Plangebiet vorhanden sind.

Hintergrund für die Untersuchungen ist der geplante Ersatz der vorhandenen Gebäude durch Neubauten. In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg wurde angesichts der überblickbaren vorhandenen Strukturen eine reduzierte Erfassung der Brutvögel und Fledermäuse mit je drei Begehungen als notwendig, andererseits als ausreichend erachtet. Diese wurden 2023 vom Büro Abia aus Neustadt durchgeführt.

Eine Erfassung weiterer Arten/Artengruppen war nicht erforderlich.

Avifauna

Das Plangebiet ist seiner Strukturarmut entsprechend durch eine kleine Brutvogelgemeinschaft mit wenigen Arten gekennzeichnet. Sie wird überwiegend aus allgemein häufigen gebildet, in der Umgebung des Lebensmittelmarktgeländes kommen aber auch zwei gefährdete Arten der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten (KRÜGER &

SANDKÜHLER, 2022) und eine auf der Vorwarnliste geführte Art vor. Letztere haben dabei aber keinen direkten Bezug zum Plangebiet.

Die Fläche hat allenfalls allgemeine Bedeutung. Im Bereich der Gebäude und der Parkplatzflächen sind keine Vorkommen betroffen. Mögliche baubedingte Tötungsrisiken werden durch entsprechende Bauzeitenregelungen vermieden.

Fledermäuse

Die Nachweishäufigkeit von Fledermäusen bei den Erfassungsgängen war bei allen Begehungen gering. Über dem Marktgelände wurden nur vereinzelt einzelne überfliegende Zwergfledermäuse beobachtet. Entlang eines linearen Gehölzes im Südwestrand der Fläche gibt es eine vereinzelt genutzte Flugroute. Das südwestlich angrenzende Grundstück hat für einzelne Zwergfledermäuse eine Bedeutung als Nahrungshabitat.

Auch hier haben die betroffenen Strukturen allenfalls allgemeine Bedeutung.

Fledermausquartiere sind von der Planung nach Stand der Untersuchung nicht betroffen. Mögliche baubedingte Tötungsrisiken werden durch entsprechende Bauzeitenregelungen vermieden.

Schutzgut Boden/Fläche

Beschreibung und Bewertung

Ausgangsbasis der Bodenbildung im Untersuchungsgebiet ist Schluff/Löss, Lösslehm und Schwemmlöss der Weichsel-Kaltzeit sowie Kies/Schmelzwasserablagerungen der Saale-Kaltzeit. Gemäß der aktuellen Bodenübersichtskarte (BK 50) war das Plangebiet ursprünglich durch den Bodentyp „Mittlere Parabraunerde“ sowie östlich „Mittlere Pseudogley-Parabraunerden“ geprägt.

Allerdings ist im Plangebiet auf der Grundlage der rechtsverbindlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Schäferhof“ die Versiegelung der Böden bis zu einem Anteil von 90 % an der Fläche des darin festgesetzten Mischgebietes zulässig. Derzeit sind entsprechend auch etwa 80 % der Fläche versiegelt, der Rest als Siedlungsfläche überformt/verändert. Insofern sind keine natürlichen oder ursprünglichen Böden mehr vorhanden, sondern nur einzelne unversiegelte, aber überformte Flächen. Die versiegelten Flächen haben dabei keine wesentlichen Funktionen im Naturhaushalt, so dass sie weitgehend ohne Bedeutung für das Schutzgut Boden sind. Auf den verbleibenden unversiegelten Flächen sind die Funktionen des Bodens eingeschränkt (u. a. die Archivfunktion), so dass sie eine nachrangige Bedeutung für das Schutzgut Boden haben. Grundsätzliche Funktionen (Lebensraumfunktion, Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt, Nährstoffspeicher, Bindung/ Rückhaltung von Stoffen, Klimafunktion) sind aber (wenn auch eingeschränkt) weiterhin gegeben.

Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung

Das Plangebiet gehört zum Wassereinzugsgebiet der Bückeburger Aue (oberer Mittellauf). Im Gebiet selbst befinden sich keine klassifizierten Still- oder Fließgewässer. Südlich angrenzend verläuft randlich ein begradigter Bach (Fließgewässer 3. Ordnung, Kennzahl 472126) mit teilweise bedecktem Verlauf, dieser fließt der Steinbeeke in ca. 430 m nördlicher Entfernung zu und dann weiter in die westlich gelegene Bückeburger Aue. Wasserrechtliche Schutzgebiete (Trinkwasserschutz, Überschwemmungsgebiet) liegen nicht vor.

Das Gebiet weist großräumig mit >51 - 200 mm/a überwiegend eine geringe bis max. mittlere Grundwasserneubildungsrate auf (LBEG 2018). Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im

Plangebiet ist für diese von keinem nennenswerten Beitrag zur Grundwasserneubildung auszugehen.

Die Höhe des Grundwasserstandes wird mit >20dm unter GOF als äußerst tief (Lage über Festgestein) angegeben. Im Gegenzug liegt ein mittleres Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung vor (LBEG 2018).

Aufgrund des Fehlens schutzwürdiger Trinkwasservorkommen und der mittleren Schutzwirkung der Deckschichten ist für das Plangebiet keine besondere Schutzwürdigkeit festzustellen.

Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

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

WRRL-relevante Fließgewässer liegen nicht im Plangebiet. Die als Typ 7 „Grobmaterialreiche, karbonatische Mittelgebirgsbäche“ eingestufte Bückeberger Aue/oberer Mittellauf (Wasserkörper-Nr. 12058) liegt ca. 350 m westlich. Eine Betroffenheit durch die Flächennutzungsplanänderung besteht nicht.

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung und Bewertung

Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region „Bergland und Bergvorland“ (Mosimann et al. 1996) mit sehr differenziertem Reliefeinfluss auf die Klimafunktionen und lokalen Austauschbedingungen. Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt bei ca. 9,6°C, die mittlere Niederschlagshöhe beträgt 847 mm/Jahr (LBEG 2023, wms-Datendienst „Klimabeobachtung 1991 - 2020“).

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus seiner Lage und klimawirksamen Ausstattung. Das Plangebiet stellt einen Wirkungsraum ohne Relevanz für den lokalklimatischen Ausgleich dar (LRP 2001). Es handelt sich um Siedlungsflächen, die noch nicht als städtischer Belastungsraum einzustufen sind und es wird dem Siedlungsklima/Stadtrandklima mit überwiegend positivem Bioklima und geringen eigenen Emissionen zugeordnet. Das Plangebiet selbst ist jedoch bereits überwiegend versiegelt und somit ungünstig im Blick auf das lokale Klima. Vorteilhaft ist hierbei der Gehölzstreifen im Süden als klimaausgleichendes Element und die Bauweise, die einen Luftaustausch zulässt.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum 37 „Weser-Leinebergland“ im Landschaftsraum 37.800 „Calenberger Bergland“ (Meynen, Schmidhüsen 1959). Dieser Landschaftstyp „Andere Waldreiche Landschaft“ wird als schutzwürdige Landschaft eingestuft (BfN 2011).

Im Hinblick auf das Landschaftsbild liegt eine Bewertung des Landschaftsrahmenplans vor. Demnach besteht in der Untereinheit 378.03 Bückeberger Auetal großräumig um das Plangebiet eine mittlere Bedeutung der Landschaftsbildqualitäten (gehölzarme Kulturlandschaft, Ackernutzung vorherrschend). Erst in größerer Entfernung nördlich und südlich liegen hochwertigere Bereiche. Eine Vorbelastung besteht durch die Gewerbegebiete an der L 443 und durch die Autobahn mit angrenzenden Gewerbe-/Industrieflächen.

Das bereits mit dem hallenartigen Baukörper des Verbrauchermarktes und mit dem wenig durchgrünten Stellplatz überbaute Gelände hat selbst auch nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Bedeutsamer sind hier die vorhandenen Gehölze im Süden und an der Landesstraße.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Beschreibung und Bewertung

Zu Vorkommen von Bau- oder Bodendenkmälern sowie kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen im Plangebiet und im Wirkungsbereich liegen keine Informationen vor. Ausweisungen liegen nicht vor, Vorkommen/Funde sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung auch nicht zu erwarten. Wichtige Elemente der historischen Kulturlandschaft gemäß Landschaftsrahmenplan 2001 sind nicht gegeben.

7.1.4 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

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

Die aus der Überbauung resultierenden erheblichen Beeinträchtigungen sind in der Eingriffsregelung beachtlich und soweit möglich zu vermeiden. Ist keine Vermeidung möglich, so sind die Beeinträchtigungen auszugleichen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass aus dem wirksamen Flächennutzungsplan sowie rechtsverbindlichen Bebauungsplänen bereits die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Mischgebietes bestehen. Hieraus resultiert, dass auch die bisher nicht bebauten Flächen des Änderungsbereiches einer Bebauung zugeführt werden könnten. Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB sind zulässige Eingriffe nicht zu kompensieren.

Die insgesamt resultierende Flächeninanspruchnahme sowie die Überbauung der Flächen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Straßen ist, wenn auch in geringfügigem Maße, eingriffsrelevant (Verlust der Bodeneigenschaften und -funktionen/Fläche durch Versiegelung, Veränderung des Landschaftsbildes, Verlust von Habitaten für Arten).

Das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG kann unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Eine ausführliche Darstellung der Auswirkungen ist dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

7.1.5 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

• Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe

Die folgenden, im Änderungsbereich vorgesehenen Maßnahmen können dazu beitragen Beeinträchtigungen, die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen, zu vermeiden und zu vermindern. Weil der Flächennutzungsplan nur die allgemeine Art der Bodennutzung darstellen kann, sind dies Hinweise für die rechtsverbindliche Bauleitplanung.

- Über die Berücksichtigung an die Umgebung angepasster Baustrukturen, die sich an den Höhen der Baukörper der Umgebung orientieren und einer Durchgrünung des Plangebietes sowie den Erhalt bestehender Gehölzstrukturen können Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes vermieden werden.
- Durch die Einhaltung einer möglichst geringen Grundflächenzahl kann eine auf ein geringes Maß reduzierte Versiegelung erreicht werden, so dass sich die Eingriffe in den Naturhaushalt vermindern und minimieren.

- Mit der Rückhaltung und Versickerung von im Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser über geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen können Beeinträchtigungen des Grund- und Oberflächenwassers vermieden werden, weil die Gefahr eines erhöhten Oberflächenabflusses in die Gewässer verringert wird und Beeinträchtigungen durch eine geringe Grundwasserneubildungsrate vermindert werden. Ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine hiermit verbundene Verschärfung von Hochwasserereignissen in der angebundenen Vorflut werden somit vermieden.
- Maßnahmen zum Bodenschutz können Eingriffe in den Boden und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vermindern und minimieren.

- **Mögliche Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen**

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zurück.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich Änderungsbereich auf Flächen bezieht, für die bereits Baurechte aus einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB bestehen. Die im Änderungsbereich befindlichen Flächen stellen sich somit in großen Teilen bereits als baulich überprägt dar.

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB gilt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das bedeutet, dass die zusätzliche Inanspruchnahme von den Freiflächen im Plangebiet nicht mehr auszugleichen ist, da es keinen erheblichen Eingriff darstellt. Eine Kompensation ist nur bei Eingriffen erforderlich, die über die bereits möglichen Eingriffe hinausgehen.

7.1.6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen für den oben genannten Eingriffsraum ermittelt und gegenübergestellt.

Insgesamt haben die Belange von Boden, Natur und Landschaft eine untergeordnete Bedeutung für die vorliegende Bauleitplanung. Innerhalb des Änderungsbereiches sind auf der Grundlage der bereits bestehenden Flächenversiegelungen keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Landschaft zu erwarten. Die bereits bisher mögliche bauliche Inanspruchnahme ist zu berücksichtigen und angemessen in diese Abwägung einzustellen, so dass nicht von einem erheblichen Eingriff auszugehen ist.

Weitere Informationen sind dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

7.2 Verkehr

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt unverändert von der Rehrener Straße (L 443) und von der Schulstraße aus.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf ggf. betroffene verkehrliche Belange hat das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias eine „Verkehrsuntersuchung Ersatzneubau Penny-Markt Rehrener Straße 43 in der Gemeinde Auetal, OT Rehren“ (Hannover, 12.09.2023) erarbeitet und auf der Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum sowie für die geplante Einzelhandelsnutzung prognostiziert.

Für die Anbindung des Penny-Marktes an die Schulstraße und an die Rehrener Straße wurde die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität auf der Grundlage des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) ermittelt. Als Ergebnis wurde festgestellt:

„Die Berechnung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität an der Anbindung des Penny-Marktes an die Schulstraße kann aufgrund der nur geringen Belastung entfallen. Der Knotenpunkt ist ausreichend leistungsfähig.

Geprüft werden muss hingegen die Anbindung des Penny-Marktes an die Rehrener Straße. Auf der Rehrener Straße ist kein Linksabbiegestreifen zum Penny-Markt vorhanden.

Im aktuellen Ausbauzustand (ohne Linksabbiegestreifen) ergibt sich vorfahrts geregelt eine gute Verkehrsqualität der Stufe B. Es sind demnach keine weiteren baulichen Maßnahmen erforderlich.“⁴

Somit kann das vorhandene Verkehrskonzept beibehalten werden. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

Die Ordnung des ruhenden Verkehrs erfolgt weiterhin auf den im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze, die bereits in ausreichender Zahl vorhanden und im Zuge der Neuerrichtung des Marktes neu geordnet und mit Blick auf eine kundenfreundliche Benutzung gestaltet werden.

Der Anschluss an das Netz des ÖPNV ist über die in der Rehrener Straße vorhandene Haltestelle gewährleistet, sodass örtliche sowie überörtliche Ziele in den benachbarten Städten und Gemeinden erreicht werden können.

7.3 Immissionsschutz

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

Auf Grund der Lage des Plangebietes im Nahbereich von schutzwürdigen Wohnnutzungen ist zur Beurteilung der im Rahmen der Neuordnung des hier geplanten Nahversorgungsstandortes zu erwartenden und auf die benachbarten Wohnsiedlungsbereiche einwirkenden Gewerbelärm- und Verkehrslärmimmissionen ein schalltechnisches Gutachten erforderlich. Eine entsprechende schalltechnische Untersuchung wurde die TAC – Technische Akustik, Grevenbroich, erarbeitet.

7.3.1 Schutzanspruch der Umgebung

In der unmittelbaren Nachbarschaft der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich Nutzungsstrukturen, die hinsichtlich des Schutzanspruches als ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und Mischgebiet gem. § 6 BauNVO einzustufen sind. Diese Flächen erstrecken sich auf Flächen nordöstlich, westlich und nordwestlich des Plangebietes und südlich der Rehrener Straße.

Auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die bei Bauleitplanungen zu berücksichtigen ist, sind für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) (der letzte Nachtwert gilt für Gewerbelärm) als Orientierungswerte zu berücksichtigen. Für Mischgebiete gelten 60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts. Die beschriebenen Orientierungswerte können im Einzelfall geringfügig überschritten werden und stellen keine Grenzwerte dar.

⁴ Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsuntersuchung Ersatzneubau Penny-Markt Rehrener Straße 43 in der Gemeinde Auetal, OT Rehren“, Hannover, 12.09.2023, Seite 11

Auf der Grundlage der TA Lärm sind entsprechend folgende Richtwerte einzuhalten, die bei der gutachterlichen Beurteilung berücksichtigt wurden:

in Mischgebieten (MI)

tags: 60 dB(A) (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)
nachts: 50 dB(A) (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)

in Allgemeinen Wohngebieten (WA)

tags: 55 dB(A) (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)
nachts: 45 dB(A) (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)

7.3.2 Lärmimmissionen

Gewerbelärm

Die Ansiedlung der in dem Sondergebiet (SO-Gebiet) geplanten Einzelhandelsnutzungen kann in unmittelbarer Nachbarschaft aufgrund der damit typischerweise verbundenen gewerblich bedingten Emissionen (Anlieferung, Stellplatzverkehre, Lüfter etc.) zu erheblichen Immissionskonflikten führen. Um den Konflikt rechnerisch ermitteln zu können, wurde das schalltechnische Gutachten „Prognose über die zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen aus dem Betrieb eines Discounter-Marktes am Standort Rehrener Str. 43 in 31749 Auetal“ durch die TAC – Technische Akustik (Grevenbroich, 08.08.2023) erarbeitet. Da es sich bei dem Planungsvorhaben um einen vergrößerten Neubau auf einem bereits bestehenden und in Nutzung befindlichen Einzelhandelsstandort handelt, ist jedoch von einem geringen zusätzlichen Konfliktpotential auszugehen.

Vorbelastungen aus der Umgebung

Bei Betrachtung der umliegenden Unternehmen inklusive dem bisher schon bestandenen Lebensmittelnahversorger und dem Getränkefachhandel wird davon ausgegangen, dass die Richtwerte nach TA Lärm bisher eingehalten wurden.

Für den geplanten Betrieb des Discounters nach Neubau wurden die anlagenbezogenen Geräuschemissionen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten zur Tag- und Nachtzeit bestimmt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Beurteilungspegel der Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten tagsüber und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Eine Betrachtung der Vorbelastung ist somit nicht erforderlich. Einzelne, kurzzeitig herausragende Geräuscheignisse (z. B. Türenschnellen von Pkw) unterschreiten die zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm an allen Immissionsorten ebenfalls. Der Betrieb des Discounters erfüllt somit die Anforderungen gemäß TA Lärm.⁵

Verkehrslärm

Im Rahmen der Bauleitplanung ist neben der Gewerbelärmentwicklung auch auf die durch die Planung bewirkte Verkehrslärmsituation einzugehen. Da es sich um die Neuordnung eines bereits bestehenden Einzelhandelsstandortes mit den entsprechenden Stellplatzflächen und Kundenverkehren handelt, wird durch die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und die parallel dazu aufgestellte vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 die sich ergebende Bestandsituation hinsichtlich der Verkehrsmengen aus dem Kundenverkehr nicht erheblich verändert, sodass durch die geplanten Nutzungen nicht von einer Erhöhung der Verkehrsgeräusche ausgegangen wird. Bezogen auf die

⁵ Vgl. TAC – Technische Akustik, „Prognose über die zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen aus dem Betrieb eines Discounter-Marktes am Standort Rehrener Str. 43 in 31749 Auetal“, Grevenbroich, 08.08.2023, S. 20

Auswirkungen des Parkplatzverkehrs in Verbindung mit der Anlieferung wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

Aufgrund der Anzahl an Fahrzeugbewegungen ist davon auszugehen, dass eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr stattfindet, zumal an gleicher Stelle bereits ein Markt besteht. Die Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf der öffentlichen Straße wurden daher nicht gesondert berechnet.⁶

Auf das Plangebiet selbst können Lärmimmissionen von der südlich verlaufenden BAB A2 einwirken. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der hier geplanten Nutzung führen werden, da das geplante Sondergebiet mit der darin geplanten gewerblichen Nutzung kein erhöhtes Schallschutzbedürfnis aufweist.

7.3.3 Geruchsmissionen

Mit der geplanten Nutzung gehen keine die umgebenden Einzelhandelsnutzung beeinträchtigende Geruchsmissionen einher.

Staubimmissionen werden durch die im Gebiet geplanten Nutzungen nicht in erheblich beeinträchtigender Weise hervorgerufen. Darüber hinaus wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf die Einhaltung der TA Luft geachtet bzw. darauf hingewirkt, dass die entsprechenden Anforderungen an die Luftreinhaltung vorhabenbedingt nachgewiesen werden. Weitere Ausführungen werden im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung dazu nicht gemacht.

7.3.4 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung

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

Dem Trennungsgebot wird unter Berücksichtigung der konkreten Abstände zu den bereits östlich angrenzenden Gewerbegebieten und zu den westlich sich anschließenden Wohnsiedlungsbereichen Rechnung getragen. Den Wohnnutzungen wird auf Ebene der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung aufgrund der Neuausrichtung des Marktes und der damit verbundenen Drehung der Anlieferung auch durch den damit erzielten größeren Abstand zu sonst schützenswerten Nutzungen (Wohnen) Rechnung getragen.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass ein unmittelbarer Nutzungskonflikt zwischen sonst konkurrierenden Nutzungen auf Basis der gegenwärtig vorliegenden Informationen nicht ableitbar ist, da das Plangebiet ausreichend Abstand zu den immissionssensiblen Nutzungen hält bzw. Immissionskonflikte durch die gewählte Gebäudestellung vermieden werden.

Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist der Plangeber gehalten, ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des

⁶ Vgl. TAC – Technische Akustik, „Prognose über die zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen aus dem Betrieb eines Discounter-Marktes am Standort Rehrener Str. 43 in 31749 Auetal“, Grevenbroich, 08.08.2023, S. 13

Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (Verkehrswege, Freizeitgebiete etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

Bei der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung (Einzelhandel) handelt es sich nicht um einen Betrieb, welcher der Störfallverordnung unterliegt.

„Für die Bauleitplanung gibt es den Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung- Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18). Werden die dort genannten Abstände ohne Detailkenntnisse unterschritten, ist von den Planungsbehörden ausgehend von der konkreten Lage und Beschaffenheit des Betriebsbereiches ein Abstand mit Detailkenntnissen für die weitere Beurteilung des Planungsvorhabens zu ermitteln. Bei der Bestimmung dieses sogenannten „angemessenen Abstands“ werden die getroffenen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verhinderung von Störfällen und zu deren Begrenzung berücksichtigt.“
(https://www.umwelt.niedersachsen.de/themen/technischer_umweltschutz/anlagensicherheit/beruecksichtigung-angemessener-abstaende-zwischen-betriebsbereichen-nach-der-stoerfall-verordnung-und-schutzwuerdiger-nutzung-121609.html)

Die Gemeinde Auetal hat keine Kenntnis von im Plangebiet oder einem Achtungsabstand vorhandenen störfallrelevanten Betrieben.

7.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Da die beanspruchte Grundstücksfläche bereits innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges liegt und eine entsprechende Bebauung aufweist, ist die Relevanz dieser Fläche in Bezug auf die Bedeutung für den Klimaschutz nur von untergeordneter Bedeutung. Der im Änderungsbereich zu deckende Baulandbedarf würde an einer anderen Stelle ggf. eine Bebauung mit den damit verbundenen Inanspruchnahmen von Freiflächen und weitergehenden klimatischen Auswirkungen bewirken.

Über die bestehende Immissionssituation in Bezug auf Verkehrslärm, Staub und Abgase hinaus wird diese Bauleitplanung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse im Änderungsbereich bzw. dessen Umgebung beitragen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden weitergehende Aussagen zum Klimaschutz getroffen, die u.a. auf die Vermeidung von Bodenerosion, Berücksichtigung von Frischluftschneisen und Staubbindung durch randliche Eingrünung eingehen. Diese grünordnerischen Maßnahmen werden in den nachfolgenden Planaufstellungsverfahren berücksichtigt.

Die im Änderungsbereich zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Die FNP-Änderung trifft keine weitergehenden Aussagen zur Nutzung regenerativer Energien. Sie schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert sie diese in maßgeblicher Weise.

Im Zusammenhang mit der Klimaanpassung sei darauf hingewiesen, dass zukünftig mit einer vermehrten Zunahme von intensiven Niederschlägen gerechnet werden muss, sodass bereits bei der Realisierung geplanter Entwässerungsanlagen auf eine ausreichende Dimensionierung hingewirkt wird. Die Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind daher entsprechend groß zu dimensionieren.

7.5 Altlasten und Kampfmittel

Nach Kenntnis der Gemeinde Auetal sind innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Altablagerungen, Altlastenverdachtsflächen, Bodenverunreinigungen und/oder Kampfmittelfunde vorhanden bzw. bekannt, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

7.6 Denkmalschutz

Baudenkmalschutz

Es besteht keine Kenntnis über Baudenkmale im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung.

Archäologische Denkmalpflege

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

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

7.7 Soziale Infrastruktur

Das Grundzentrum Rehren verfügt über eine gut ausgebaute Versorgungsstruktur, sodass die Versorgung mit Gütern des allgemeinen täglichen Bedarfes durch den vorhandenen Verbrauchermarkt, Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gesichert ist.

Es besteht ein gutes Angebot an Kinderbetreuungsmöglichkeiten.

Durch die Grundschule ist die grundlegende Bildungsmöglichkeit am Ort gegeben. Weiterführende Schulen befinden sich in Bückeburg, Rinteln und Stadthagen. Abgerundet wird das Angebot durch ein breit gefächertes Spektrum an Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

7.8 Technische Infrastruktur

7.8.1 Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage der Gemeinde Auetal zugeführt. Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch den bestehenden Anschluss des Grundstückes an den in der Schulstraße verlaufenden

Schmutzwasserkanal. Die Kläranlage ist zur Aufnahme der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ausreichend dimensioniert.

7.8.2 Oberflächenentwässerung

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende des bisher unbebauten Grundstückes an die nächste Vorflut abgegeben wird. Als Bemessung sind 3 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zulegen.

7.8.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des im Plangebiet festgesetzten Sondergebietes erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Schulstraße und wird durch den Wasserverband Nordschaumburg sichergestellt.

Für den Grundschatz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzung - Sondergebiet - 1.600 l/min. für eine Löszeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Bei der Löschwasserversorgung handelt es sich um eine kommunale Aufgabe.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1:5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

Bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren. Bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen ist die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Zu allen Gebäuden ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Feuerwehrezufahrten sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die Flächen für die Feuerwehr müssen den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen vom 28. September 2012 entsprechen.

Eine Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise und Anregungen erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung in enger Abstimmung mit der für den Brandschutz des Landkreises zuständigen Stelle.

7.8.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die AWS Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Schaumburg sichergestellt.

7.8.5 Energieversorgung (Elektrizität)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt die für die Energieversorgung zuständige Stadtwerke Rinteln GmbH.

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzelnde Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

7.8.6 Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8 Ergebnis der Umweltprüfung

Die mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt wurden untersucht. Das rd. 5.895 m² umfassende Plangebiet befindet sich in der Ortslage von Rehren, nordwestlich der Rehrener Straße und südlich der Schulstraße. Im Plangebiet befinden sich ein Verbrauchermarkt und ein Getränkemarkt inkl. der zugehörigen Stellplatzflächen. Südlich befindet sich eine Gehölzbestand an den ein grabenartiges Fließgewässer an das Plangebiet angrenzt. Für das Plangebiet bestehen bereits Festsetzungen als Mischgebiet (MI-Gebiet) aus dem Bebauungsplan Nr. 9 "Schäferhof", 5. Änderung. Das Plangebiet ist entsprechend überwiegend bebaut und versiegelt. Die Planung trägt daher zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da die bereits erschlossenen und mit dem Verbraucher- und Getränkemarkt überbauten Grundstücksflächen für die Nachverdichtung genutzt werden und ein weiterer Freiflächenverbrauch vermieden wird, mit dem weitergehende Umweltauswirkungen verbunden wären.

Das weitgehend überbaute Plangebiet weist eine überwiegend sehr geringe Bedeutung für die Schutzgüter des UVPG auf. Die wenigen von Überbauung bislang freigebliebenen Bereiche haben eine allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen. Hervorzuheben ist die Gehölzstruktur im Süden. Das bereits mit dem hallenartigen Baukörper des Verbrauchermarktes sowie dem Getränkemarkt und mit dem wenig durchgrünten Stellplatz überbaute Gelände hat auch nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Die durchgeführte Umweltprüfung führt dabei nach derzeitigem Kenntnisstand zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und auch plangebietsinternen Maßnahmen im räumlichen Geltungsbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben.

Erhebliche Beeinträchtigungen können im Rahmen der Planung vermieden oder plangebietsintern ausgeglichen werden.

Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten.

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

Die Planung lässt zum derzeitigen Kenntnisstand keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen bzw. nachteilige Umweltauswirkungen befürchten.

Die Umweltprüfung kommt daher zu dem Ergebnis, dass die Planung als verträglich angesehen werden kann.

Zusammenfassend bestehen aus Sicht der Umwelt keine Bedenken gegen die Durchführung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes.

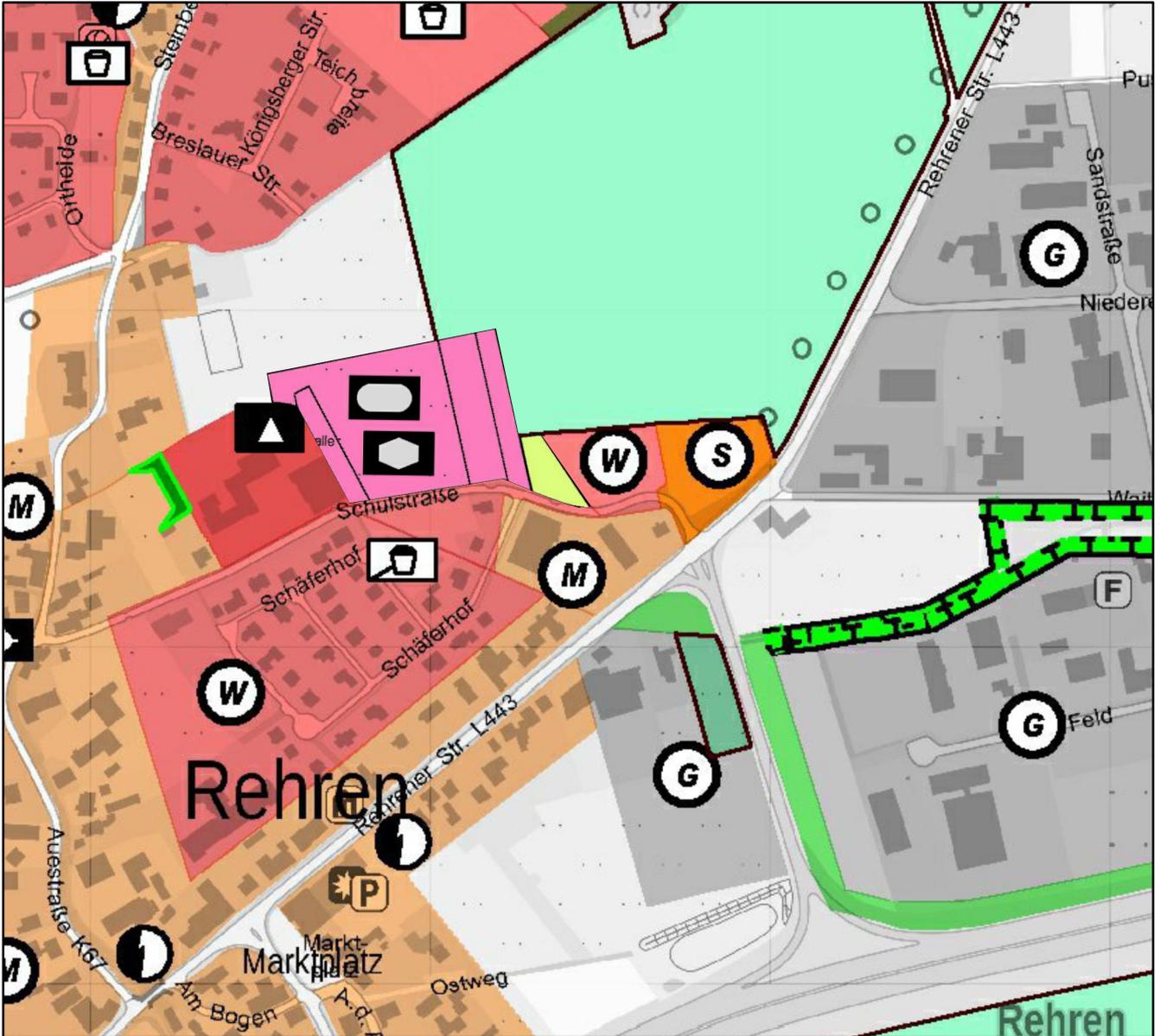
9 Darstellungen des wirksamen Bestandes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Auetal stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar.

10 Inhalt der FNP-Änderung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden die bisherigen gemischten Bauflächen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnaheversorgung“ dargestellt.

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes

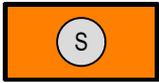


Bauleitplanung der Gemeinde Auetal

25. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Sonderbauflächen „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnaheversorgung“)

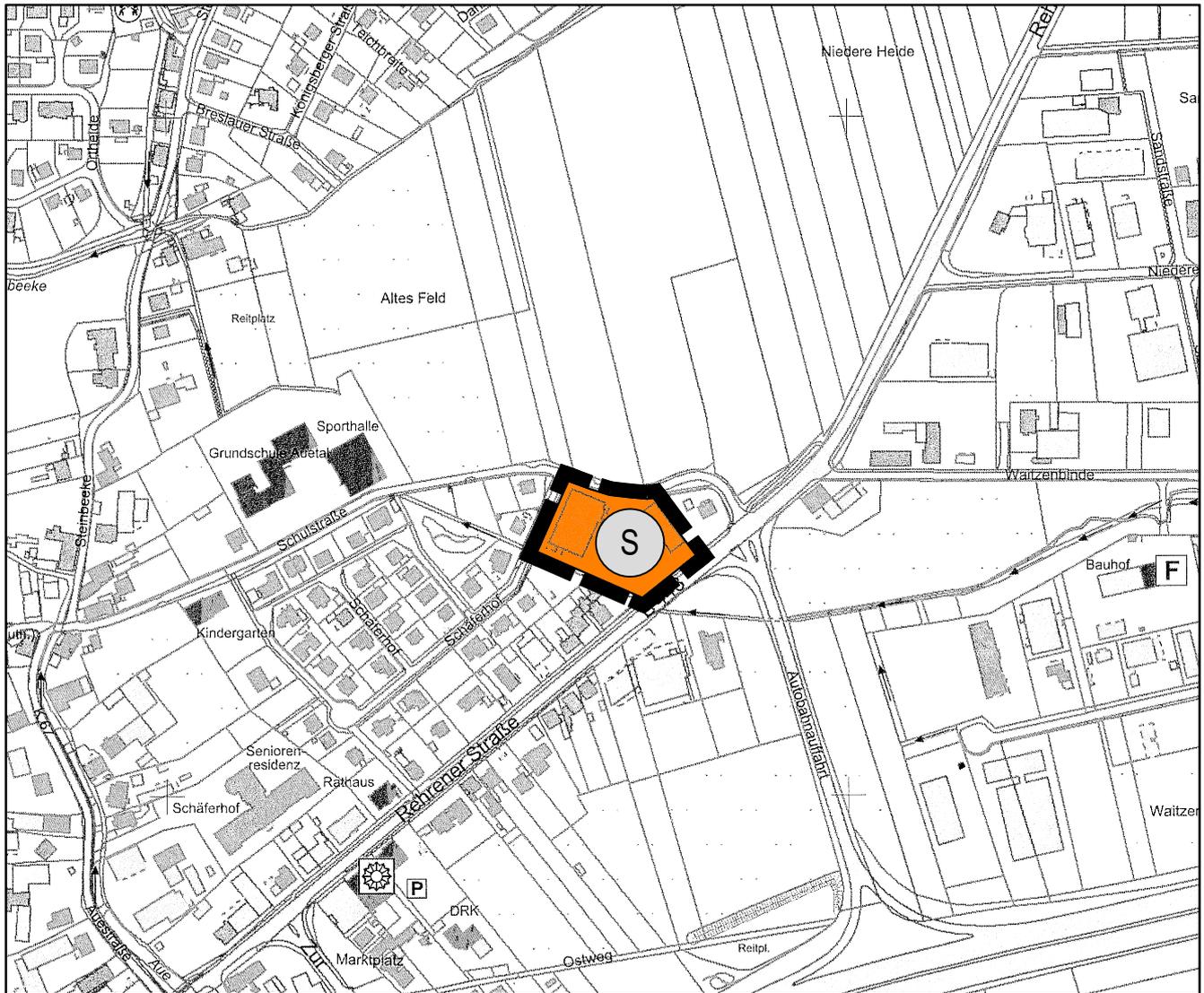
Planzeichenerklärung



Sonderbaufläche
Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel -
Lebensmittelnaheversorgung"
(§ 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) Nr. 4 BauNVO)



Abgrenzung des räumlichen
Geltungsbereiches der
Flächennutzungsplanänderung



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)
Maßstab: 1: 5000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Hameln-Hannover



Hinweis:

Diese FNP-Änderung ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist, erstellt worden.

