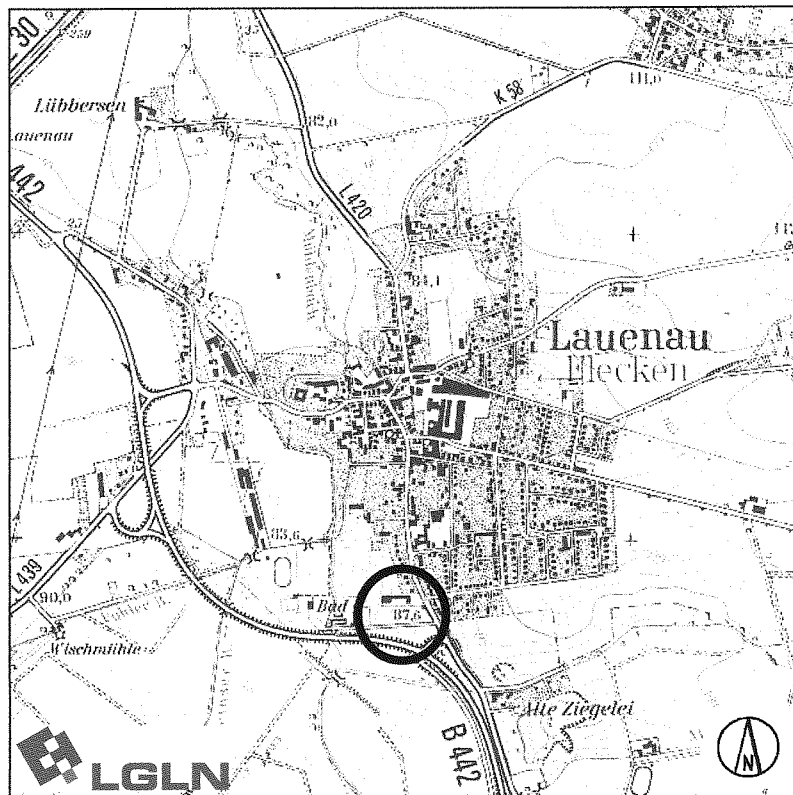


# Bauleitplanung des Flecken Lauenau

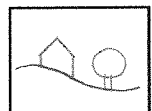
Landkreis Schaumburg

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“

**Begründung und Umweltbericht**  
(gem. §§ 9 Abs. 8 und 2 a BauGB)



**Urschrift**



## Gliederung

### Teil I Begründung

---

<b>1 Grundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2 Aufgaben des Bebauungsplans</b>	<b>5</b>
<b>3 Städtebauliches Konzept</b>	<b>5</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2 Zustand des Plangebietes – Städtebauliche Situation	6
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	8
<b>4 Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>13</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	14
4.4 Verkehrsflächen	15
<b>5 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung</b>	<b>16</b>
<b>6 Altlasten</b>	<b>20</b>
<b>7 Immissionsschutz</b>	<b>20</b>
<b>8 Denkmalschutz</b>	<b>22</b>
<b>9 Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	<b>22</b>
<b>10 Ver- und Entsorgung</b>	<b>23</b>
<b>11 Kosten für den Flecken</b>	<b>24</b>
<b>12 Flächenbilanz</b>	<b>25</b>

### Teil II Umweltbericht

---

<b>1 Einleitung</b>	<b>26</b>
1.1 Veranlassung, Rechtslage	26
1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung	26
1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	28
<b>2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>31</b>
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	31
2.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	35
2.3 Eingriffe in Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	37
2.4 Beschreibung der zu erwartenden (verbleibenden) erheblichen, nachteiligen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt	37
2.5 Planalternativen	37

<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>38</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	38
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen, Monitoring	38
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	38
<b>Teil III Abwägung</b>		<b>40</b>
1.1	Ergebnis der öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB; Zeitraum vom 28.10.2013 bis 27.11.2013)	40
1.2	Ergebnis der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung (gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB; Zeitraum vom 03.01.2014 bis 16.01.2014)	42
<b>Anlage 1: Lageplan</b>		<b>43</b>
<b>Anlage 2: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls</b>		<b>44</b>
<b>Teil IV Verfahrensvermerke</b>		<b>45</b>

---

## Teil I Begründung

### 1 Grundlagen

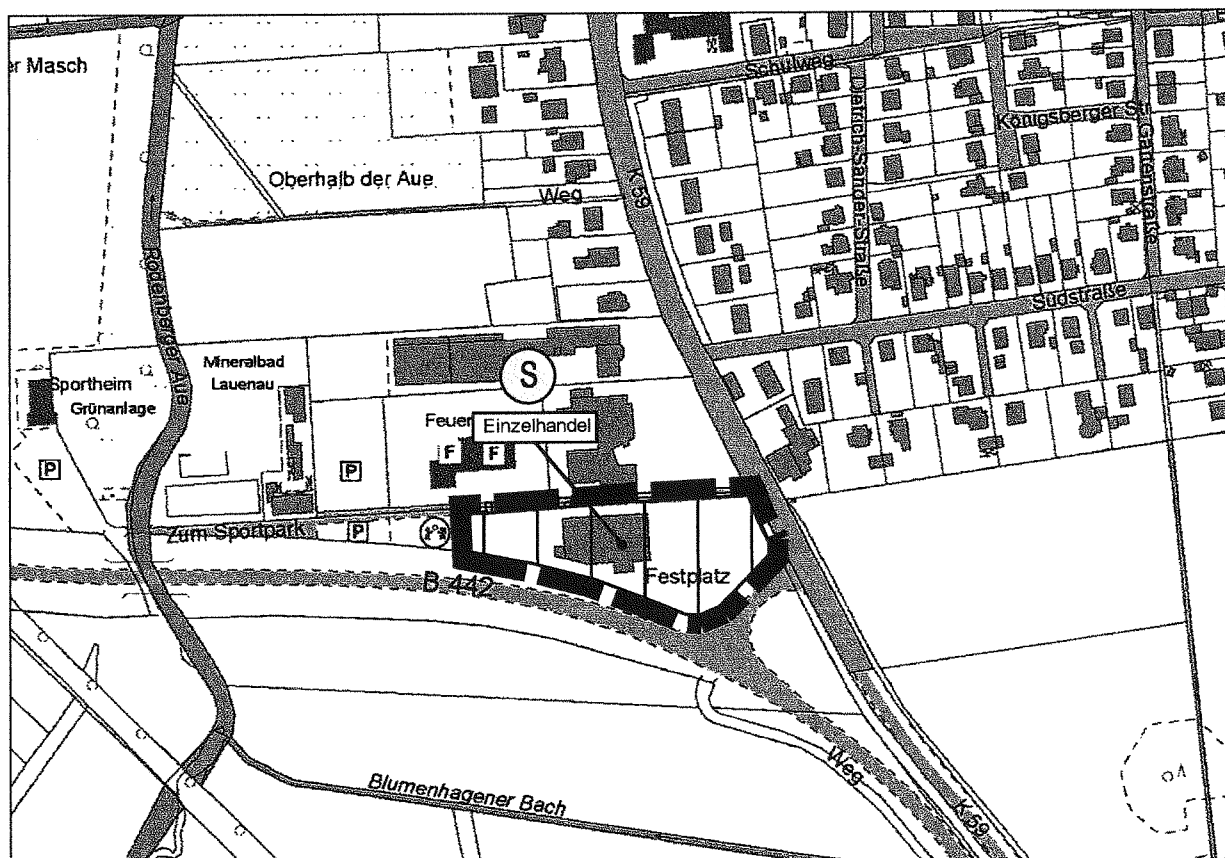
Der Flecken Lauenau hat den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ erstreckt sich auf Flächen westlich der Coppenbrügger Landstraße (K 59) und südlich der Straße Zum Mineralbad. Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 A, der als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festsetzt, wird das unmittelbare und weitere Umfeld der 1. Änderung von den dort befindlichen Gewerbe- sowie Einzelhandelsnutzungen geprägt. Insofern liegt der hier in Rede stehende Planbereich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich, der im unmittelbaren nördlichen, östlichen und westlichen Nahbereich von Bebauung umgeben ist.

#### *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan*

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für die im Plangebiet gelegenen Flächen auf Grundlage der durchgeführten 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg – Teilbereich 2 und 3 - eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dar. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Sondergebiet, Verkehrsflächen) sind somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

**Abb.: Auszug aus der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilbereich 2)**



### *Gesetzliche Grundlagen*

Dieser Bebauungsplan wird auf Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen geändert:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke*  
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*  
in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2013 (Nds. GVBl. S. 307)

## **2 Aufgaben des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

In diesem Sinne soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ die für seinen räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

## **3 Städtebauliches Konzept**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A umfasst eine Fläche von rd. 0,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 5/42 sowie durch eine gedachte Linie in einem Abstand von 7,50 m parallel zur nördlichen Grenze des Flst. 5/45 bis auf die nordwestliche Grenze des Flst. 5/41 verlaufend,
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flst. 12/1 und 5/26 (Coppenbrügger Landstraße – K 59),
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 5/35 (B 442),
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 5/44, ausgehend von dem nordwestlichsten Grenzpunkt des Flst. 5/45 die Flst. 5/44 und 5/11 querend, orthogonal auf die südliche Grenze des Flst. 5/42 zulaufend.

Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Lauenau, Flur 3.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 hervor.

## **3.2 Zustand des Plangebietes – Städtebauliche Situation**

### **3.2.1 Nutzungsstrukturen in der Umgebung und im Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Lauenau, nördlich der B 442, westlich der K 59 und erstreckt sich auf die Betriebsflächen des ansässigen Einzelhandelsstandortes südlich der Straße Zum Mineralbad.

Östlich der K 59 beginnt der durch Wohngebiete geprägte Siedlungsbereich Lauenaus, der nach Norden hin in die gemischten Nutzungsstrukturen des Ortskerns übergeht. Diese gemischten Nutzungen setzen sich westlich der K 59 entlang des Straßenverlaufes bis an das Plangebiet heran fort und kennzeichnen den Verlauf und den Wirkungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches Lauenaus, der hier über den kleinräumigen Wirkungsbereich des historischen Kerns (Rundteil, ehem. Casalagelände) hinausgeht.

Südlich des Plangebietes, südlich der B 442, beginnt die offene, durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt Feldflur. Im unmittelbaren südöstlichen Anschluss befindet sich der Einmündungsbereich der K 59 in die B 442, der den direkten Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz dokumentiert.

Im westlichen Anschluss grenzt das Grundstück der Feuerwehr mit den jeweiligen Aufstell- und sonstigen Stell- und Aktivitätsflächen sowie baulichen Anlagen an den Planbereich an.

Im weiteren westlichen Anschluss befinden sich das Freibad Lauenau sowie großzügige Sportanlagen, die über die das Plangebiet in Ost-West-Richtung querende Straße Zum Mineralbad erschlossen werden. Im nördlichen Anschluss befinden sich ein weiterer Einzelhandelsstandort sowie ein Gewerbebetrieb. Diese Nutzungen wurden auf der Grundlage des im Bebauungsplan Nr. 29 A festgesetzten Gewerbegebietes realisiert.

Das Plangebiet selbst wird durch den darin befindlichen Gebäudekomplex des Einzelhandelsbetriebes und die der K 59 zugewandten Stellplatzflächen geprägt. Räumlich werden die beiden Einzelhandelsstandorte durch die Straße Zum Mineralbad voneinander getrennt. auf die Grundversorgung der Bevölkerung eine einheitliche städtebauliche Prägung auf. Die nördlich der Straße Zum Mineralbad befindlichen Einzelhandelsnutzungen werden jedoch nicht in die hier in Rede stehende 1. Änderung einbezogen, da für diesen Bereich die zukünftigen Entwicklungsabsichten noch nicht hinreichend genug feststehen. Hierfür ist ggf. im Rahmen einer selbständigen Bauleitplanung das Planungsrecht anzupassen. Insofern wird davon ausgegangen, dass die dort befindlichen Einzelhandelsbetriebe dem Bestandsschutz unterliegen und als jeweils für sich räumlich und funktional getrennte Nutzungen in Erscheinung treten.

Durch die bestehende Verkehrsinfrastruktur (Coppnenbrügger Landstraße mit angrenzenden Gemeindestraßen und Fußwegen) ist eine angemessene funktionale Integration und damit auch eine städtebauliche Zuordnung zu den in der Umgebung befindlichen und zu versorgenden Wohnsiedlungsbereichen sowie Arbeitsstätten erkennbar. Der im Plangebiet bereits realisierte Einzelhandelsbetrieb erfüllt die an ihn gestellten Funktionen eines Nahversorgers, insbesondere auch vor dem Hintergrund der in der Vergangenheit entstandenen, östlich des Plangebietes befindlichen Wohnbereiche, die über kurze Wege an den Lebensmittelnahversorger angebunden sind. Die nördlich der Straße Zum Mineralbad befindlichen Einzelhandelsnutzungen tragen ebenfalls zur Nahversorgung der Bevölkerung bei.

Über die unmittelbar anschließenden Wohnbereiche übernimmt dieser Einzelhandelsstandort insgesamt jedoch auch eine erhebliche Versorgungsfunktion der im südlichen

Samtgemeindegebiet befindlichen Mitgliedsgemeinden mit den in der Nähe des Plangebietes befindlichen Ortschaften, da es in diesen Siedlungsbereichen regelmäßig an den für die Grundversorgung der Bevölkerung wichtigen Lebensmittelstandorten fehlt. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sind zur Grundversorgung der Bevölkerung auch aufgrund der sehr guten verkehrlichen Infrastruktur geeignet, so dass auf kurzen Wegen die Versorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung stattfinden kann.

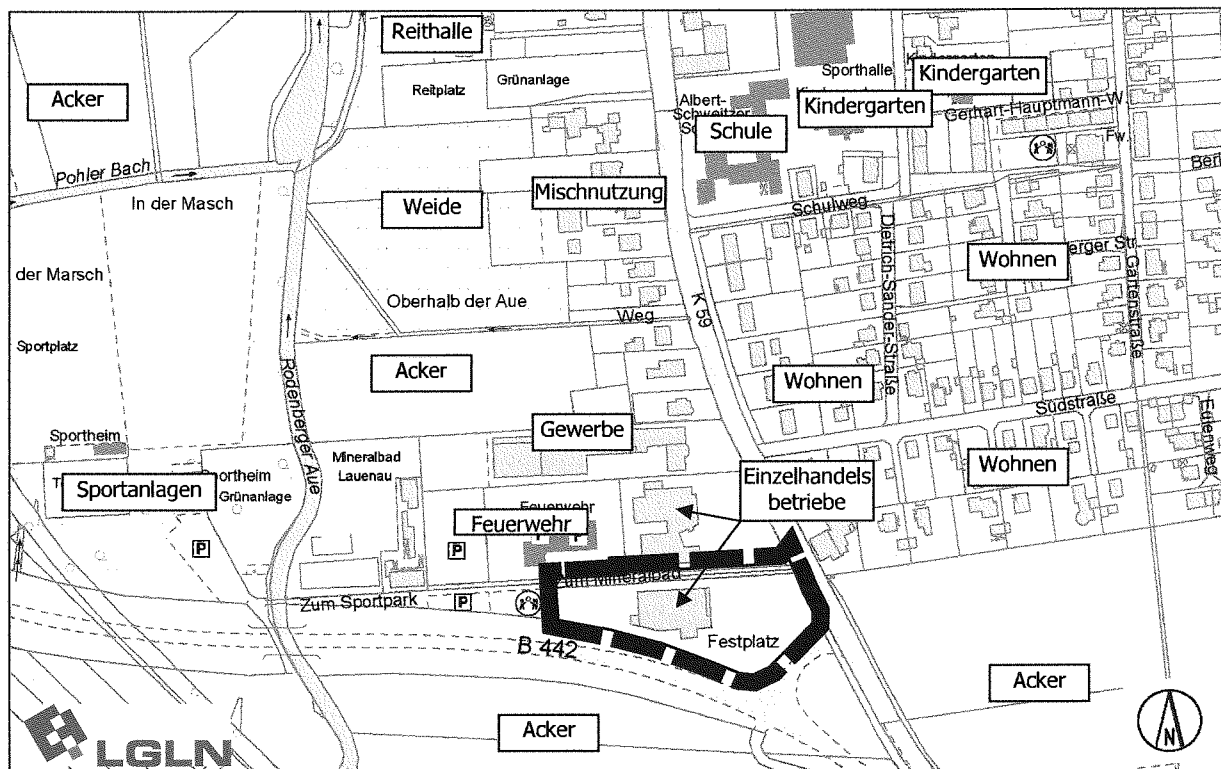
Dies gilt jedoch u.a. auch für die jeweiligen Berufstätigen, die sich im Zusammenhang mit der Heimfahrt, d.h. bevor diese auf die Bundesstraße einmünden bzw. von der Bundesstraße kommend, mit Gütern des täglichen, allgemeinen Bedarfs (hier Lebensmittel) versorgen.

Aus der o.a. Darstellung ist zu entnehmen, dass der bestehende Einzelhandelsstandort insgesamt als Standort mit hoher Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung beurteilt wird und der Sicherung des Nahversorgungsstandortes ein besonderes Gewicht zukommt. Die Lage am Siedlungsrand ist in diesem Fall als eher atypisch zu bezeichnen und im Wesentlichen auf den Bedarf der zu versorgenden Bevölkerung einerseits und aus der zum Zeitpunkt der Entstehung des Einzelhandelsstandortes im Kernbereich Lauenaus fehlenden Flächenangebote andererseits zurückzuführen.

Der Standort hat sich in den Jahren seiner Existenz als Grundversorgungsstandort etabliert und übernimmt insbesondere für die im südlichen Samtgemeindegebiet Rodenbergs gelegenen Mitgliedsgemeinden eine wesentliche Versorgungsfunktion. Der Standort wird durch die Lage der B 442, der Feuerwehr und der K 59 erheblich begrenzt. Zur Sicherung der Versorgungsfunktion, die im Rahmen der grundzentralen Aufgaben dem Siedlungsbereiches Lauenau zugestanden werden, stehen auf den jeweiligen Grundstücksflächen noch Entwicklungsmöglichkeiten für eine bauliche Neuordnung zur Verfügung. Um diese einer baulichen Nutzung zuführen zu können, ist jedoch die Änderung des rechtsverbindlichen B-Planes erforderlich.

Aus der nachfolgenden Planübersicht geht die diesen Planbereich prägende Nutzungsstruktur hervor:

**Abb.: Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes, AK 5, M 1:5.000, © 2012 LGLN, RD Hameln, Katasteramt Rinteln**



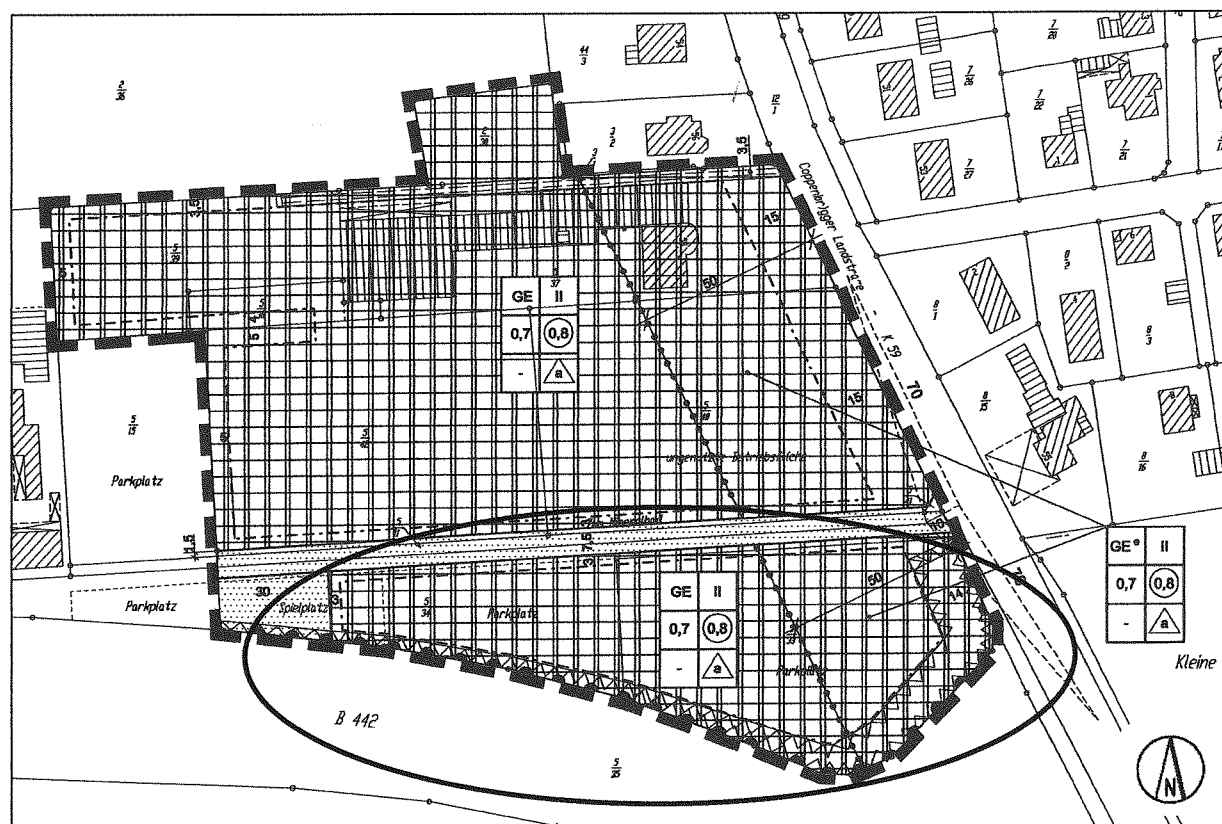
### 3.2.2 Bestehende Bebauungspläne

Aus der nachfolgenden Abbildung geht der für die 1. Änderung relevante Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 A mit den darin getroffenen zeichnerischen Festsetzungen hervor.

U.a. sind darin festgesetzt:

- *Gewerbegebiet, gem. § 8 BauNVO*
- *eingeschränktes Gewerbegebiet, gem. § 8 BauNVO (Nutzungseinschränkungen)*
- *abweichende Bauweise,*
- *II Vollgeschosse möglich,*
- *Grundflächenzahl (GRZ) = 0,7,*
- *Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8*
- *Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen,*
- *Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (straßenrechtliche Bauverbotszone),*
- *Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (GE zu GE \*),*
- *Öffentliche Verkehrsflächen,*
- *Sichtdreiecksflächen*

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (kreisförmige Darstellung)



### 3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung/Neubau des im Plangebiet bestehenden Einzelhandelsbetriebes, welcher der Nahversorgung der Bevölkerung dient, geschaffen werden. Der vorhandene und der Grundversorgung der Bevölkerung dienende Lebensmittelnahversorger genügt nicht mehr den heutigen Kundenanforderungen im Hinblick auf das allgemeine „Einkaufserleben“. Dies nimmt insbesondere vor dem



Hintergrund einer zeitgemäßen Präsentation von Waren an Bedeutung zu, was sich durch flächenintensivere Präsentation von Waren, größeren Gangbreiten, niedrigeren Regalen zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Orientierung, Berücksichtigung aktueller Präsentations- und Lagerungstechniken (mehr und größere Kühlaggregate in Form von Kühlinseln), Verbreiterung des Obst- und Gemüsebereiches sowie einer bewegungs- und aufenthaltsfreundlichen Kassenzone bemerkbar macht. Insgesamt soll die Präsentation von Waren in einem helleren und moderneren Erscheinungsbild erfolgen, wozu auch die größeren Verkaufsräume in der Gesamtheit beitragen sollen.

Hieraus ist ableitbar, dass bei nahezu gleichbleibendem Sortiment die Verkaufsfläche und die Geschossfläche erhöht werden müssen, da der zur Verfügung stehende Verkaufsraum, die Anforderungen an die Lagerhaltung sowie die Sozialräume die entsprechenden Anforderungen nicht mehr gewährleisten kann.

Daher soll auf dem bisherigen Betriebsgelände des südlich der Straße Zum Mineralbad gelegenen Einzelhandelsstandortes ein Neubau die an den Markt gestellten Flächen- und Raumanforderungen erfüllen. Zu diesem Zweck ist neben der Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen die Erweiterung der Geschossfläche vorgesehen, um die aktuellen betrieblichen Anforderungen an das den o.g. heutigen Anforderungen entsprechende Raumprogramm des Marktes einschl. seiner Stellplätze berücksichtigen zu können. Hier handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb im Sinne eines Lebensmittelanversorgers, der auf den zur Verfügung stehenden Betriebsflächen für eine angemessene bauliche Neuordnung und Erweiterung der Geschossfläche ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung hat. Diese Flächen stehen aufgrund ihrer räumlichen Nähe, der Kleinräumigkeit und Geometrie des Grundstückes auch nicht für anderen Nutzungen zur Verfügung bzw. wären auch nicht für eine alternative Nutzung sinnvoll.

Um diese Anforderungen an dem bisherigen Betriebsstandort hinreichend erfüllen zu können und den Betrieb auch zukünftig hinsichtlich seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern, ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung die Erweiterung der Verkaufsfläche von bisher 795 m<sup>2</sup> auf zukünftig rd. 1.000 m<sup>2</sup> geplant. Durch die Erweiterung um rd. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollen die aktuellen Anforderungen an das Raumprogramm (siehe oben) eines heute zeitgemäßen Lebensmittelanversorgers berücksichtigt werden. Der Betreiber ist daher an den Flecken Lauenau mit der Bitte um Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A herantreten.

Mit der Erweiterung der Verkaufsflächen ist ebenfalls eine interne Umstrukturierung der Betriebsflächen in Bezug auf die Lagerflächen, Personalräume, Anlieferung sowie die Organisation der Leergutannahme verbunden. Um diese betrieblichen Anforderungen berücksichtigen zu können, ist die Geschossfläche entsprechend festzusetzen.

Um die o.b. Standortanforderungen berücksichtigen zu können, soll für die Flächen des bestehenden Einzelhandelsbetriebes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelanversorger“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzung eines Sondergebietes (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO) an Stelle des bislang festgesetzten Gewerbegebietes ist erforderlich, da im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 A für diesen Bereich bereits ein Gewerbegebiet festgesetzt ist, in dem nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> zulässig sind (Regelvermutung).

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche um rd. 200 m<sup>2</sup> ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes jedoch nicht zulässig, da die Schwelle der Großflächigkeit überschritten wird. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan berücksichtigt bisher die Schwelle der Großflächigkeit, die ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> bzw. ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vermutet wird, und überschreitet diese nicht. Da sich der Lebensmittelanversorger mit der angestrebten Verkaufsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> jedoch als

„großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ darstellt, ist eine Zulässigkeit dieser Größenordnung nur in einem dafür festgesetzten Sondergebiet zulässig. Zu diesem Zweck wird das bisher im Bebauungsplan Nr. 29 A festgesetzte Gewerbegebiet in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnahversorger“ geändert.

Um die betrieblichen Anforderungen an das Raumprogramm zu erfüllen und um negative Auswirkungen auf die im Kernbereich Lauenaus befindlichen Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden, wird die zulässige Geschossfläche auf 1.750 m<sup>2</sup> und die Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Innerhalb dieser Geschossfläche ist die Realisierung einer entsprechenden Verkaufsfläche möglich und die damit verbundenen räumlichen Anforderungen an die Lagerhaltung und sonstigen Betriebsflächen können berücksichtigt werden.

Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelnahversorger“ resultiert aus der Versorgungscharakteristik des betrachteten Einzelhandelsbetriebes, der mit dem Hauptsortiment Lebensmittel zur Grund- und Nahversorgung für den Siedlungsbereich Lauenau und für die im südlichen Samtgemeindegebiet befindlichen Ortschaften beiträgt. Dieser Versorgungscharakter soll auch weiterhin erfüllt werden. Eine darüber hinausgehende Versorgungsfunktion ist nicht beabsichtigt.

Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben, mit Ausnahme der bisher festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, unverändert. Es wird auch weiterhin eine GRZ von 0,7 und eine abweichende Bauweise festgesetzt. Änderungen erfolgen lediglich in Bezug auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse, die von ursprünglich 2 Vollgeschossen unter Berücksichtigung des Bestandes auf ein Vollgeschoss reduziert wird. Die Geschossflächenzahl entfällt zu Gunsten einer festgesetzten max. Geschossfläche von 1.750 m<sup>2</sup> und einer max. Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>. Diese Festsetzungen sollen den Gesamtcharakter des bestehenden Lebensmitteldiscounters als Nahversorger gewährleisten. Eine darüber hinausgehende Versorgungsfunktion wäre mit größeren Verkaufsflächen verbunden, was aber mit Rücksicht auf die in Lauenau bereits im Versorgungskern bestehenden Einzelhandelsnutzungen nicht beabsichtigt ist.

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 Einzelhandelsnahversorger gestellt werden, kann der Nahversorgungsstandort auch zukünftig seiner Versorgungsfunktion gerecht werden. Unter Nahversorgung ist die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarf (Lebensmittel, Getränke, Gesundheits- und Drogerieartikel) zu verstehen. Angesichts der demographischen Entwicklung kommt der Nahversorgung, wegen der eingeschränkten Mobilität vieler Menschen, eine besondere Bedeutung zu.

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

Im Bebauungsplan werden für das Sondergebiet (SO) die bereits im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 29 A festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Baugrenzen unter Berücksichtigung der konkreten Vorhabenplanung zur Erweiterung des Betriebes im Sinne eines Neubaus geringfügig nach Süden erweitert, so dass sie ausreichend Spielraum eröffnen.

Durch die Erweiterung der Baugrenze im Süden erfolgt ein im Umfang nur geringfügiger Eingriff in die entlang der B 442 gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Nds. Straßengesetz (NStrG) festgesetzte „Bauverbotszone“, um den erforderlichen Schneckenverdichter realisieren zu können. Diesbezüglich erfolgte bereits im Vorfeld eine Abstimmung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, die keine Bedenken

gegen die geringfügige Inanspruchnahme der Bauverbotszone im Zuge der B 442 geäußert hat. Darüber hinaus halten die Baugrenzen den straßenrechtlich relevanten Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante der B 442 ein.

Abgesehen von der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksfläche, der Geschossflächenzahl und der Vollgeschosse werden die weiteren bereits im Bebauungsplan Nr. 29 A getroffenen und mit dem Sondergebiet verküpfbaren Festsetzungen und die auf den Bebauungsplan aufgetragenen Hinweise unverändert in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A übernommen. Lediglich die Festsetzung zum Immissionsschutz wird geringfügig angepasst/ergänzt und an heutige Festsetzungsanforderungen (z.B. Benennung der für die Beurteilung und Bemessung erforderlichen Schalleistungspegel) angepasst. Die bislang festgesetzten Beurteilungspegel von 57 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts werden jedoch unverändert übernommen.

### ***Planungserfordernis***

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis ergibt sich für den Flecken Lauenau aus der Berücksichtigung einer dauerhaft zu sichernden Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Erweiterungen der Verkaufsflächen bestehender Verbrauchermärkte vor dem Hintergrund der gestiegenen Anforderungen an die Präsentation von Waren und der Kundenanforderungen im Hinblick auf ausreichende Verkehrsräume (Gangbreiten im Markt, Rücknahme von Leergut etc) angemessen und zur Gewährleistung eines dauerhaften und wirtschaftlichen Betriebes insbesondere bei Betriebsgrößen um 800 m<sup>2</sup> immer öfter erforderlich werden. Ausschlaggebend hierfür sind oft die gerade unter der Schwelle der Großflächigkeit bleibenden Betriebe, die aufgrund der weitergehenden Raumanforderungen die gestellten betrieblichen und kundenorientierten Anforderungen auf den zur Verfügung stehenden Flächen im Sinne einer verbrauchernahen Grundversorgung nicht mehr wettbewerbsfähig erfüllen können.

Die Erfahrung zeigt, dass die dauerhafte Attraktivität eines Nahversorgers auch die Sicherung des Versorgungsauftrages des Grundzentrums Lauenau sowie die bereits in den Versorgungsbereich dieses Marktstandortes fallenden Mitgliedsgemeinden stärken wirkt. Dies gilt nicht nur vor dem Hintergrund der zu sichernden Versorgung der im südlichen Samtgemeindegebiet befindlichen Mitgliedsgemeinden, sondern auch für die Versorgungsbereiche im südlichen Siedlungsbereich Lauenaus, die über kurze Wege den Versorgungsstandort erreichen können, was insbesondere aufgrund des demographischen Wandels zukünftig für die älter werdende Bevölkerung von Bedeutung sein wird.

Die Bauleitplanung dient daher sowohl der Förderung der auf Lauenau und die angrenzenden Gemeinden bezogenen Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung als auch der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Förderung der heimischen Wirtschaft.

Das Planungserfordernis zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A ist aus dem an den Flecken Lauenau gerichteten Begehren des Marktbetreibers auf Erweiterung der Verkaufs- und Geschossflächen ableitbar. Der bestehende Lebensmittelmarkt soll im Rahmen eines Neubaus an dem bestehenden Standort die heutigen, an ihn gestellten Anforderungen der Kunden erfüllen und hierdurch weiterhin zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung beitragen.

### ***Raumordnerische Verträglichkeit***

Der Landkreis Schaumburg hat als Untere Landesplanungshörde zur raumordnerischen Verträglichkeit wie folgt Stellung genommen:

Im RROP ist der Ortsteil Lauenau als grundzentraler Standort der Samtgemeinde Rodenberg festgelegt (vgl. RROP Abschnitt D 1.6.03). Grundsätzlich entspricht die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters der grundzentralen Versorgungsfunktion (vgl. LROP Abschnitt 2.2 Ziffer 03, Satz 3).

Zu dem Konzentrationsgebot des LROP (Abschnitt 2.3 Ziffer 03, Satz 5) lässt sich festhalten, dass der Standort des Gewerbegebietes „Oberhalb der Aue“ zwar am südlichen Rand des Ortsteiles Lauenau liegt, aber unmittelbar an dessen Siedlungszusammenhang anschließt. Ferner übernimmt der Standort bereits einzelne Versorgungsaufgaben des Grundzentrums. Angesichts dieser Sachverhalte kommt das Gewerbegebiet für eine künftige Festlegung im RROP als Teil des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Lauenau in Betracht. Damit ist im Sinne des Konzentrationsgebotes an dem Standort die Möglichkeit der Errichtung eines Einzelhandelsgroßprojektes grundsätzlich gegeben.

Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb der Lauenauer Innenstadt und ist als nicht städtebaulich integriert einzustufen.

Insbesondere weil

- es sich um die Erweiterung eines vorhandenen Einzelhandelsbetriebes handelt, der in einem etablierten automobilorientierten Einzelhandelsstandort der Samtgemeinde Rodenberg liegt, der für die im südlichen Samtgemeindegebiet befindlichen Mitgliedsgemeinden Lauenau, Messenkamp, Hülsede und Pohle bereits eine besondere Bedeutung im Sinne der Grundversorgung mit Lebensmitteln hat, da — mit Ausnahme von Lauenau — in diesen Orten kein Lebensmittelmarkt vorhanden ist und der bisherige Standort über die angrenzende Verkehrsinfrastruktur sehr gut erreichbar ist, ohne die benachbarten Wohnsiedlungsbereich erheblich zu beeinträchtigen,
- der bestehende Lebensmitteldiscounter aufgrund der für eine dauerhafte wirtschaftliche Betriebsentwicklung zu geringen Lager- und Verkaufsfläche (hier: Gänge zwischen den Auslagen und sonstige betriebliche Anforderungen an die Präsentation von Waren) für eine mittelfristige Betriebsperspektive eine Erweiterung des derzeitigen Gebäudekomplexes benötigt,

kann jedoch einer Verwirklichung des Projektes im Sinne des Integrationsgebotes des LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 03, Sätze 6 und 7, als einem Sonderfall regionalplanerisch zugestimmt werden.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wesentliche Beeinträchtigungen auf

- ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung,
- die Funktionsfähigkeit benachbarter Zentraler Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie
- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

ausgehen können (Beeinträchtungsverbot; LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 03, Satz 19).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> vgl. Landkreis Schaumburg, Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung, 29.04.2013

## 4 Inhalte des Bebauungsplanes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 A wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet (SO-Gebiet) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnahversorger“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Sicherung eines Einzelhandelsbetriebes mit der Versorgungsaufgabe eines Lebensmittelnahversorgers.

Die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnahversorger“ trägt dem bereits den Einzelhandelsstandort prägenden Lebensmitteldiscounter und seiner Grundversorgungsfunktion Rechnung. Zusammen mit dem nördlich der Straße Zum Mineralbad bestehenden kleinteiligen Einzelhandel übernimmt der Lebensmitteldiscounter eine wesentliche Versorgungsaufgabe. Diese bezieht sich im Wesentlichen auf die im südlichen Siedlungszusammenhang und in den südlich angrenzenden Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Rodenerg lebenden Bevölkerung. Das Hauptsortiment des Einzelhandelsbetriebes stellen Lebensmittel dar. Dies wird absehbar - abgesehen von im Umfang geringfügigen und saisonal bedingten Randsortimenten – auch bei einer Erweiterung der Geschossfläche sowie der Verkaufsfläche nahezu unverändert bleiben. Daher trifft die festgesetzte Zweckbestimmung den Kern der wesentlichen und auf die Nahversorgung bezogenen Versorgungsaufgabe.

Aus diesem Grund werden die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen getroffen:

#### Bodenrechtliche Festsetzungen:

*§ 1 Bauliche Nutzung - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnahversorger“ (SO) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO)*

*Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnahversorger“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Sicherung eines Einzelhandelsbetriebes (Nahversorgung).*

*(1) Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnahversorger“ ist nur ein Lebensmittelnahversorger mit einer max. Geschossfläche von 1.750 m<sup>2</sup> und einer max. Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> zulässig.*

*(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:*

- Büroräume und Räume für freie Berufe*
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Innerhalb des SO-Gebietes soll zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung der bestehende Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittelnahversorgers gesichert werden. Da die Geschossfläche die Vermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet, ist die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche von 795 m<sup>2</sup> auf rd. 1.000 m<sup>2</sup> nur innerhalb eines entsprechend festgesetzten Sondergebietes zulässig. Die beschriebene Erweiterung der Verkaufsfläche sowie der Geschossfläche soll die heutigen Anforderungen an die Präsentation von Waren und an die Logistik des Betriebes berücksichtigen und hierdurch einen Beitrag zur Sicherung des Versorgungsstandortes leisten. Auf die Ausführungen in Kapitel „Ziele und Zwecke der Planung“ wird zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen.

Um den Standort bei Veränderungen der Nutzungsstruktur auch weiterhin zu stabilisieren und Leerstände oder deren städtebaulich negative Folgewirkungen zu vermeiden, sollen auch Büroräume und Räume für freie Berufe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Nutzungen können in die bestehenden und zum Teil kleinteiligen Nutzungsstrukturen nahezu konfliktfrei integriert werden und den Bedarf nach gewerblich nutzbaren Büroräumen, etwa auch für freie Berufe oder kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen decken.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

### *Grundflächenzahl (GRZ)*

Die geplante Erweiterung der Geschossflächen wirkt sich nicht auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 A bereits festgesetzte Grundflächenzahl aus. Innerhalb des SO-Gebietes wird daher unverändert eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,7 festgesetzt, die in Anlehnung an die parallel zur Bebauungsplanung ausgearbeitete, konkrete Vorhabenplanung für die Realisierung der Hochbauten ausreichend bemessen ist.

### *Geschossfläche (GF) und Begrenzung der Verkaufsfläche*

Die bereits im Bestand ausgenutzte Geschossfläche von rd. 1.318 m<sup>2</sup> wird um rd. 300 m<sup>2</sup> erweitert. Die hinzukommende Geschossfläche soll die o.g. Erweiterung der Verkaufsfläche als auch die Anforderungen an eine den heutigen Betriebserfordernissen entsprechende Lagerhaltung und Logistik ermöglichen. Im Vergleich zur bisherigen baulichen Ausnutzung und Verkaufsfläche handelt es sich nur um eine kleinräumige Erweiterung, die nicht dazu geeignet ist, über den Bestand hinaus eine erhebliche Magnetwirkung, etwa auf benachbarte Städte und Gemeinden, zu erzeugen. Die bislang im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzte GFZ von 0,8 entfällt zu Gunsten der Festsetzung der maximal zulässigen Geschossfläche. Die Geschossfläche wird – wie oben beschrieben – im SO-Gebiet auf max. 1.750 m<sup>2</sup> begrenzt.

Um die Nahversorgungsfunktion des bestehenden Lebensmitteldiscounters hinreichend erfüllen zu können und auf die Anforderungen des Kunden in Bezug auf die Präsentation von Waren (breite Gänge, niedrigere Regale, klare Orientierungsmöglichkeiten im Markt) angemessen eingehen zu können, ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche erforderlich, die zur Berücksichtigung des Gesamtcharakters eines Lebensmittelnahversorgers auf max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt wird.

Diese Festsetzung (Begrenzung der Geschossfläche und Begrenzung der Verkaufsfläche) sollen den Gesamtcharakter des bestehenden Lebensmitteldiscounters als Nahversorger auch weiterhin gewährleisten. Eine darüber hinausgehende Versorgungsfunktion wäre mit größeren Verkaufsflächen verbunden, was aber mit Rücksicht auf die in Lauenau bereits im Versorgungskern bestehenden Einzelhandelsnutzungen nicht beabsichtigt ist. Klarstellend sei darauf hingewiesen, dass innerhalb des Sondergebietes nur ein Einzelhandelbetrieb als Lebensmittelnahversorger zulässig ist.

Die Begrenzung der Geschossfläche soll in Verbindung mit der eingeschossigen Bauweise die heutigen Anforderungen an die betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf das notwendige Raumprogramm ermöglichen und nur eine der Nahversorgungsfunktion dieses Standortes angemessene (kleinräumige und bedarfsgerechte) Entwicklung zulassen.

## **4.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Um eine angemessene bauliche Entwicklung des Einzelhandelsbetriebes zu ermöglichen, werden die Baugrenzen lediglich im Süden geringfügig erweitert, da die bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen neben dem bestehenden Gebäude aufgrund der nach Westen hin eng zulaufenden Geometrie des

Grundstückes nicht ausreichend Platz für die vorgesehene Erweiterung, die im Rahmen eines Neubaus erfolgen soll, lassen. Die übrigen Baugrenzen werden unverändert aus dem rechtsverbindlichen B-Plan übernommen.

Durch die Erweiterung der Baugrenze im Süden erfolgt ein im Umfang jedoch nur geringfügiger Eingriff in die entlang der B 442 gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Nds. Straßengesetz (NStrG) festgesetzte Bauverbotszone. Diesbezüglich erfolgte bereits im Vorfeld eine Abstimmung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, die keine Bedenken gegen die geringfügige Inanspruchnahme der Bauverbotszone im Zuge der B 442 geäußert hat.

Für das SO-Gebiet wird unverändert eine **abweichende Bauweise** gem. § 22 Abs. 4 BauNVO i.S. der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge ergibt sich durch die Baugrenzen. Die Gebäudelänge ist zur Sicherung des baulichen Bestandes erforderlich, da Gebäudelängen von mehr als 50 m realisiert wurden und auch weiterhin benötigt werden.

Die nachfolgend aufgeführte textliche Festsetzung wird in die 1. Änderung des B-Planes aufgenommen:

*§ 2 Abweichende Bauweise (gem. § 22 BauNVO)*

*Für das SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelnahversorger“ gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig) ohne Begrenzung der Gebäudelänge.*

#### **4.4 Verkehrsflächen**

Das im Plangebiet festgesetzte Sondergebiet wird über die östlich angrenzend verlaufende Coppenbrügger Landstraße (K 59) sowie die daran anschließende Straße Zum Mineralbad erschlossen. Über die K 59, die südlich des Plangebietes in die B 442 mündet, ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen, über das auch die umliegenden Gemeinden an den Einzelhandelsstandort angebunden sind. Mit der vorgesehenen (kleinflächigen) Erweiterung der Betriebsflächen (Geschossflächen) des im SO-Gebietes bestehenden Marktes ist keine wesentliche Steigerung des Verkehrsaufkommens verbunden, die zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der K 59 fließenden Verkehrs führen wird.

In den angrenzenden Straßen werden auch keine baulichen oder verkehrstechnischen Maßnahmen zur Sicherung der Verkehrsqualität sowohl im Kfz-Verkehr als auch im Fußgängerverkehr erforderlich, da der Umfang der Erweiterung nur kleinräumig ist. Die Straßen sind zur Aufnahme des aufkommenden Verkehrs weiterhin ausreichend dimensioniert und leistungsfähig. Maßnahmen im Sinne von Straßenumbauten sind daher mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes nicht verbunden. Entlang der B 442 und der K 59 werden die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt unverändert in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A übernommen. Gleiches gilt für die im rechtsverbindlichen B-Plan als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Parzelle der Straße Zum Mineralbad, die ebenfalls unverändert mit einer Breite von 7,50 m in die 1. Änderung aufgenommen wird.

Entlang der B 442 wird unverändert die gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Nds. Straßengesetz (NStrG) erforderliche 20 m tiefe Bauverbotszone, mit Ausnahme einer kleineren Teilfläche, die für die geplante bauliche Anlage (Schneckenverdichter) benötigt wird, berücksichtigt. Erhebliche Eingriffe in die Belange der Bundesstraße im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs sind werden hierdurch nicht betroffen.

Da der unmittelbar östlich des Plangebietes verlaufende Abschnitt der Coppenbrügger Landstraße nicht mehr als Kreisstraße eingestuft wird, entfällt in diesem Bereich jedoch die bisher festgesetzte Bauverbotszone.

Die Anzahl der Stellplätze wird nicht erhöht. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist im Vergleich zum bisherigen Bestand zu Gunsten der baulichen Entwicklung eine geringfügige Reduzierung erforderlich. Den Anforderungen der NBauO an den Nachweis ausreichender Stellplätze kann dabei jedoch weiterhin Rechnung getragen werden. Der konkrete Nachweis wird in der konkreten Vorhabenplanung gegenüber der Baugenehmigungsbehörde erbracht.

Die Anlieferung des Lebensmitteleinzelhandels ist auch weiterhin auf den nördlichen bzw. westlichen Gebäudeseiten über die angrenzenden Straßen vorgesehen.

## **5 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung**

### **5.1 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, 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.

### **5.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben**

#### Landschaftsrahmenplan

Der Vorentwurf des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Schaumburg (Stand 2001) stellt für das gesamte Plangebiet eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar, im südlichen Bereich des Plangebietes ist jedoch eine hohe Entwicklungsfähigkeit für den Arten- und Biotopschutz dargestellt. Für das Landschaftsbild stellt das Gebiet eine mittlere Bedeutung dar. Die Landschaft ist durch die südlich verlaufende B 442 vorbelastet.

Die westlich des Plangebietes verlaufende „Rodenberger Aue“ erfüllt die Voraussetzung zur Ausweisung als Naturschutzgebiet. Die voraussichtlichen Schutzziele und Zwecke dieses möglichen Naturschutzgebietes werden aber durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt, da der Bereich zwischen Plangebiet und Aue bereits baulich genutzt wird (Feuerwehr, Freibad) und die Voraussetzungen für das mögliche Naturschutzgebiet bereits unbeschadet der vorhandenen baulichen Nutzung bestehen.

Für das Plangebiet selbst sind keine besonderen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Es sind auch keine Schutzgebiete oder -objekte nach Abschnitt 5 NAGBNatSchG vorhanden.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg (Vorentwurf, 2001) enthält somit keine in dieser Bauleitplanung zu beachtenden Darstellungen.

#### Landschaftsplan

Für den Flecken Lauenau und die Samtgemeinde Rodenberg liegt kein Landschaftsplan vor.



### Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/ Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Entgegen einer nachrichtlichen Darstellung des geltenden Bebauungsplanes liegt das nördliche Plangebiet nicht mehr teilweise in einem Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung. Es liegt außerdem außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Rodenberger Aue.

### Geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. §§ 44 und 45 BNatSchG

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH- Anhang- IV- Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden. Im Folgenden eine Zusammenfassung der faunistischen Potenzialabschätzung:

Die Pflanzflächen bestehen aus niedrigen, nicht einheimischen Arten, so dass hier kaum Nistmöglichkeiten und wenig Nahrung gegeben sind. Die Gebäude bieten ebenfalls keine Nistmöglichkeiten. Auf Grund der intensiven verkehrlichen und gewerblichen Nutzung und aufgrund fehlender Nistmöglichkeiten und Nahrungsangebote sind im Geltungsbereich keine seltenen oder gefährdeten Arten zu erwarten. Die übrigen Arten mit großer Anpassungsfähigkeit und weiter Verbreitung werden aufgrund der Ausweichmöglichkeiten in angrenzende Fläche nicht beeinträchtigt. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht berührt.

### Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes

Laut Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes des Landkreises Schaumburg, gem. § 4 sind alle Bäume mit einem Stammumfang ab 60 cm in 1 m Höhe und alle Hecken von mehr als 5 m Länge vor Schädigung, Entfernung, Zerstörung und Veränderung geschützt. Die Verordnung gilt nur außerhalb von Siedlungsbereichen. Obstbäume sind vom Schutz ausgenommen.

Die Verordnung gilt nicht im Plangebiet, da der Planbereich dem siedlungszusammenhang zuzuordnen ist.

### Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG.

## **5.3 Kurzdarstellung des Bestandes**

Das 0,8 ha umfassende Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Lauenau, nordwestlich des Einmündungsbereiches der B 442 und der Coppenbrügger Landstraße. Der Geltungsbereich bezieht sich auf das Gelände des örtlich vorhandenen Lebensmitteldiscounters. Die K 59 (Coppenbrügger Landstraße) grenzt östlich an das Gebiet und die B 442 südlich an. Der Markt ist über die Straße Zum Mineralbad erschlossen, welche nördlich durch das Plangebiet führt und dieses an die K 59 anbindet.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist weitgehend anthropogen überprägt. Überbaute sowie befestigte Flächen, welche einer intensiven Nutzung unterliegen, nehmen den weitaus größten Teil der Gesamtfläche ein. Der Parkplatz ist mit Verbundsteinpflaster versiegelt und ohne Pflanzflächen gestaltet. Die Straße Zum Mineralbad ist asphaltiert und ohne Straßenbäume gestaltet und daher ebenfalls ohne Bedeutung für das Schutzgut. Die Scherrasenfläche westlich des Lebensmittelnahversorgers südlich der Straße Zum Mineralbad, welche im Bereich der geplanten Erweiterung des Gebäudes liegt, hat ebenfalls eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut. Die Parkplatzflächen sind durch eine niedrige, artenarme

Pflanzung aus nicht heimischen Bodendeckern eingefasst mit einer ebenfalls geringen Bedeutung.

#### Schutzgut Boden

Im Plangebiet steht Pseudogley-Parabraunerde aus tonigem Schluff und sandigem Lehm an<sup>2</sup>. Die anstehenden Böden sind in ihrer Funktionsfähigkeit durch die auf den Flächen stattfindenden Nutzungen und Versiegelungen stark eingeschränkt, so dass sie eine geringe Bedeutung für den Boden aufweisen.

Altablagerungen und Rüstungsaltpasten sind im Plangebiet nicht vorhanden<sup>3</sup>.

#### Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich des Plangebietes fließt die Rodenberger Aue mit überwiegend naturnaher Gewässerstruktur in diesem Abschnitt. Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Rodenberger Aue.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die natürliche Grundwasserneubildung ist durch die vorhandenen Versiegelungen und intensiven Nutzungen stark überprägt, so dass der Grundwasserhaushalt durch eine sehr geringe Bedeutung gekennzeichnet ist.

#### Schutzgüter Klima und Luft

Der Siedlungsraum Lauenau wird von einem ausgeglichenen Ortsklima geprägt. Das Plangebiet wird durch einen Wall und die Böschung der B 442 von den Immissionen der B 442 abgeschirmt, so dass die lufthygienische Belastung auf ein geringes Maß reduziert wird. Das Geländeklima im Bereich der Stellplatzflächen und Gebäude ist aufgrund der fehlenden Eingrünung mit Bäumen (Festsetzung geltender Bebauungsplan) belastet.

#### Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand Lauenaus. Nach Süden wird der Blick durch den Wall und die Böschungsbereiche der B 442 begrenzt. Nach Westen wird der Blick auf die Landschaft der Rodenberger Aue durch die Gebäude der Feuerwehr Lauenau und des Freibades begrenzt. Die Parkplätze der Verbrauchermärkte sind wenig strukturiert und von einer monotonen Bodendeckerbepflanzung eingefasst. Positiv auf das Ortsbild wirkt die Eingrünung des Böschungsbereiches der B 442.

### **5.4 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 NAGBNatSchG 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.

Aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung des Gebietes und der starken Versiegelung ergeben sich für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft und Landschaft keine erheblichen Eingriffe. Die für die Planänderung erforderlichen Festsetzungen zur Vermeidung von Auswirkungen bezüglich Lärmimmissionen in Form von Schallleistungspegeln werden für die 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Insgesamt haben die Belange von Natur und Landschaft eine untergeordnete Bedeutung für die vorliegende Bauleitplanung.

---

<sup>2</sup> Quelle: Online-Kartenserver des NIBIS (2013): BÜK 1:50.000

<sup>3</sup> Quelle: Online-Kartenserver des NIBIS (2013): Altlasten

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sind in dem Plangebiet keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Landschaft zu erwarten.

#### ➤ **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. Die Methodik orientiert sich an der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2008).

In dem Plangebiet sind keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Landschaft zu erwarten, weil über die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes hinaus keine weitergehende Flächenversiegelung oder Rücknahme von grünordnerisch relevanten Flächen Gegenstand der 1. Änderung des B-Planes sind.

#### ➤ **Ergebnis der Umweltprüfung**

Aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung des Gebietes und der starken Versiegelung ergeben sich für die weiteren Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter keine über den rechtsverbindlichen B-Plan hinausgehenden erheblichen Eingriffe. Die für die Planänderung erforderlichen Festsetzungen bezüglich Lärmimmissionen werden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Aus Sicht der Umwelt ist die bauliche Anpassung /bzw. Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen zu begrüßen, weil hiermit ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 2 BauGB gewährleistet wird. Gegenüber der Inanspruchnahme von ggf. bisher unversiegelten Freiflächen wird der Mobilisierung und Modernisierung des städtebaulich integrierten Standortes der Vorrang eingeräumt.

Aus dem Vorhaben resultiert kein Eingriff gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 5 NAGBNatSchG, so dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

#### ➤ **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG und NUVPG)**

##### - UVPG

Gem. Anlage 1, Nr. 18.8 ist bei dem Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Das geplante Sondergebiet entspricht diesen Kriterien, so dass eine Prüfung erforderlich wird.

##### - NUVPG

Gem. § 3 Abs. 1 NUVPG in Verbindung mit Anlage 1 NUVPG Nr. 13 bereitet der Bebauungsplan den „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO mit einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> oder mehr innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB oder im Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB“ vor.

Für den Lebensmitteldiscounter wird eine max. zulässige Geschossfläche von max. 1.750 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Prüfwert des NUVPG von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche ist daher überschritten, so dass eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich wird.

Die allgemeine Vorprüfung wird gem. § 3 c UVPG materiell-rechtlich auf Grundlage der Kriterien der Anlage 2 BauGB durchgeführt. Hierbei ist im Rahmen einer überschlägigen Prüfung – auf der Grundlage vorhandener Erkenntnisse (z. B. Gutachten, Vorentwürfe) – unter Berücksichtigung definierter Kriterien und Maßstäbe festzustellen, ob der Bebauungsplan erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, inwiefern Umweltauswirkungen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung offensichtlich ausgeschlossen werden können. Auf der Basis des Ergebnisses der Allgemeinen Vorprüfung ist ggf. über eine weitergehende UVP zu entscheiden.

Im Rahmen der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht nur das konkrete Vorhaben zu berücksichtigen, sondern auch weitere kumulierende Vorhaben, die in einem unmittelbaren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen. In Bezug auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ sind keine kumulierenden Vorhaben einzubeziehen, da keine konkreten Vorhaben im unmittelbaren, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz berücksichtigen die Auslastung des gesamten Gewerbegebietes, so dass die kumulierende Wirkung in Bezug auf benachbarte Schallquellen hier beachtet wird.

Als Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ ist festzustellen, dass nach derzeitiger Kenntnislage keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Auf die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles, die der 1. Änderung als Anlage beiliegt, wird hingewiesen und Bezug genommen.

## **6 Altlasten**

Dem Flecken Lauenau sowie dem Landkreis Schaumburg sind keine innerhalb des Plangebietes befindlichen Altstandorte, Altablagerungen oder Ablagerungen kontaminierter Stoffe bekannt.

Aus Gründen der planerischen Vorsorge wird darauf hingewiesen, dass das Vorkommen von Kampfmitteln im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung nicht ausgeschlossen werden kann.

## **7 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist durch die umliegenden Wohnnutzungen und die angrenzenden Verkehrslärmquellen bestimmt. Da es sich bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung um die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 A handelt, der für diesen Planbereich bereits ein Gewerbegebiet festsetzt und die Erweiterung der Geschossfläche sowie die Umstrukturierung von Betriebsflächen (z.B. durch Neubau) auch nicht zu einer Veränderung der bereits ausgeübten Nutzung oder deren Frequenz führt, wird davon ausgegangen, dass mit dieser Bauleitplanung über die bereits bestehende Immissionssituation hinaus kein weitergehender Nutzungskonflikt vorbereitet wird.

Auf Ebene des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 A wurden aufgrund der östlich des Gewerbegebietes benachbarten Wohnsiedlungsbereiche aus Gründen der

Konfliktbewältigung für die darin festgesetzten Gewerbegebiete Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Darüber hinaus wurde für das eingeschränkte Gewerbegebiet festgesetzt, dass nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 und 2 Nr. 4 BauNVO zulässig sind. Da das Gewerbegebiet und damit auch das eingeschränkte Gewerbegebiet in ein Sondergebiet umgewandelt wird, entfällt diese Festsetzung für den räumlichen Geltungsberich der 1. Änderung – mit Ausnahme der flächenbezogenen Schalleistungspegel - ersatzlos.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten werden die für das Gewerbegebiet bisher geltende Lärmschutzanforderung in Form der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel zum Schutz der östlich an das Plangebiet heranreichenden Wohnbebauung beibehalten. Bei der Berechnung der konkreten flächenbezogenen Schalleistungspegel wird auf die Berechnungsverfahren zum Zeitpunkt des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 29 A abgestellt, um hinsichtlich der Beurteilung der Immissionssituation auch mit Blick auf die in den angrenzenden Gewerbegebieten bestehenden und weiterhin zulässigen Gewerbebetriebe eine einheitliche Berechnungsgrundlage anwenden zu können. Aus der nachfolgenden textlichen Festsetzung sind die Berechnungsgrundlagen zu entnehmen.

Gemäß der bisher gültigen Festsetzung sind daher innerhalb des Sondergebietes nur Nutzungen und Anlagen zulässig, die gewährleisten, dass die Beurteilungspegel von tagsüber 57 dB(A) und nachts 42 dB(A) nicht überschritten werden. Die Festsetzung wird wie folgt Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes:

#### Bodenrechtliche Festsetzungen:

##### **§ 3 Immissionsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

*Innerhalb des SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelnahversorger“ dürfen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden:*

*Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_w$  weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.*

	$L_w$ tags	$L_w$ nachts
SO	57	42

*Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden. Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI. 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen. Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln resultierende Gesamt-Immissionswert LGI nicht überschritten wird.*

*Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierenden Immissionswerte LI ist gemäß Nr. 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz  $f = 500$  Hz und eine mittleren Quellhöhe  $h_Q = 3$  m über Geländeoberkante (GOK) durchzuführen.*

In der Vergangenheit sind aus der Nachbarschaft des bestehenden Lebensmittelnahversorgers (-discounters) keine Nutzungskonflikte in Form von Lärm-, Abgas-, Geruchs- oder Staubimmissionen bekannt geworden, die auf die bestehende Nutzung und benachbarten Siedlungsbereiche erheblich beeinträchtigend einwirken würden oder eingewirkt haben. Da sich die im Plangebiet ausgeübte Nutzung durch diese Bebauungsplanänderung im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit gegenüber Immissionen nicht wesentlich verändert, wird bei Berücksichtigung der bisher bereits festgesetzten Schalleitungspegel auch zukünftig von einem verträglichen Nebeneinander der bestehenden Nutzungen in den östlich der Copenbrügger Landstraße gelegenen Allgemeinen Wohngebieten und dem Lebensmittel-discounter (Lebensmittelnahversorger) ausgegangen. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sind auf Anforderung der Baugenehmigungsbehörde ggf. schalltechnische Nachweise zu erbringen, die eine Verträglichkeit der mit der geplanten Erweiterung verbundenen Betriebsgehehnisse und deren Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft eingehen.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wird auch unter Berücksichtigung der Erweiterung der Verkaufsflächen des Lebensmittel-discounters aufgrund der Beibehaltung von Zu- und Abfahrten sowie Anlieferungen nicht von einer Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte innerhalb der östlich der Copenbrügger Landstraße befindlichen Allgemeinen Wohngebiet ausgegangen. Daher wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund der unverändert übernommenen Schalleistungspegel, die auf Emissionen eines Gewerbegebietes abstellen, auf die Ausarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens verzichtet. In diesem Zusammenhang wird davon ausgegangen, dass die Einzelhandelsnutzung gegenüber einem sonstigen, im Gewerbegebiet zulässigen Gewerbebetrieb eher geringere Lärmemissionen verursacht.

## **8 Denkmalschutz**

Wenig nördlich des Plangebietes wurde ein bronzezeitliches Absatzbeil aus Bronze entdeckt, das aus einem Grab-, Siedlungs- oder Hortzusammenhang stammen wird (Lauenau FStNr. 12). Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist daher nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Boden-verfärbungen 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 E-mail Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.

## **9 Klimaschutz und Klimaanpassung**

### Klimaschutz

Der Planbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 A nimmt aufgrund der baulich geprägten Flächen nicht an der Kaltluftentstehung und dem Kaltlufttransport teil. Die Flächen haben aufgrund der bestehenden Nutzung keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf Flächen, die bereits in der Örtlichkeit entsprechend bebaut sind. Der im Planbereich zu deckende Baulandbedarf würde an einer

anderen Stelle eine Bebauung mit den damit verbundenen Inanspruchnahmen von Freiflächen bewirken. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 A trägt somit lediglich dazu bei, die baulich geprägten Bereiche zu sichern und zu entwickeln.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits bauliche Nutzungen vorhanden. Bei neu hinzukommenden Gebäuden bzw. bei einer ggf. erforderlichen Sanierung sind die baulichen Nutzungen auf der Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten, dass diese mit den dann zu beachtenden baulichen Anforderungen einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 A trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen des Flecken Rechnung getragen.

### Klimaanpassung

Im Zusammenhang mit der Klimaanpassung sei darauf hingewiesen, dass zukünftig mit einer vermehrten Zunahme von intensiven Niederschlägen gerechnet werden muss, so dass bereits bei der Realisierung der Entwässerungsanlagen auf eine ausreichende Dimensionierung hingewirkt wird.

Die Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung daher entsprechend groß zu dimensionieren. Darüber hinaus sind mit der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung jedoch keine Maßnahmen verbunden, die sich erheblich auf das Klima auswirken werden.

## **10 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand Lauenaus und ist durch die umgebende Nutzung und die bestehenden Verkehrswege voll erschlossen. Die vorhandene leitungsgebundene Infrastrukturausstattung ist auf die bestehende Nutzung ausgelegt und kann in der bestehenden Form weiterhin genutzt werden.

### **Abwasserbeseitigung**

Der Planbereich ist bereits an das bestehende Schmutzwassernetz angeschlossen. Durch die geplante Neuerrichtung des bestehenden Lebensmittelhansversorgers und die damit verbundene Umstrukturierung der Betriebsflächen ist nicht mit einer wesentlichen Erhöhung der Schmutzwassermenge zu rechnen, so dass auch weiterhin von einer ausreichenden Dimensionierung der vorhandenen Leitungen ausgegangen wird.

### **Oberflächenentwässerung**

Das im Plangebiet anfallende und nicht über die bestehende Entwässerungssituation hinaus zu erwartende Oberflächenwasser wird entsprechend der bestehenden Situation in den angrenzend verlaufenden Regenwasserkanal abgegeben. Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes kein relevanter Beitrag zur Erhöhung der Flächenversiegelung geleistet wird, wird davon ausgegangen, dass die Vorflutsituation nicht erheblich beeinträchtigt wird.

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird bereits über die in der Straße Zum Mineralbad befindliche Trinkwasserleitung sichergestellt werden.

Das im Plangebiet ausgewiesene Sondergebiet ist bereits im Rahmen des Bestandes an die bestehenden Trinkwasserleitungen angeschlossen. Die für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermenge ist nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVWG – Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 – zu bemessen und beträgt für das Plangebiet aufgrund der bestehenden und zukünftigen Nutzung 1.600 l/min für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist hoheitliche Aufgabe der Kommune.

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.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.

Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/1-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14244.

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.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die AWS Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Schaumburg mbH sichergestellt.

### **Energieversorgung (Gas/Elektrizität)**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas wird durch die für die Energieversorgung zuständige E.ON Westfalen Weser AG sichergestellt.

### **Fernmeldewesen**

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

## **11 Kosten für den Flecken**

Für den Flecken Lauenau entstehen keine Kosten, da die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen bzw. der Neubau des Lebensmittelnahversorgers von einem Investor realisiert wird.



## 12 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 0,8 ha auf. Die Fläche gliedert sich wie folgt:

Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnahversorger“	7.086 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	1.118 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Plangebiet gesamt:	8.204 m <sup>2</sup>

## Teil II Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.1 Veranlassung, Rechtslage

Der Umweltbericht stellt gem. § 2 a BauGB einen selbständigen Teil der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ dar, in dem die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in ihren Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB unter Anwendung der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB zusammengefasst dargestellt werden. Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und die damit verbundene Erweiterung des südlich der Straße Zum Mineralbad gelegenen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelnahversorger) geschaffen werden.

Der vorhandene und der Grundversorgung der Bevölkerung dienende Lebensmittelmarkt genügt nicht mehr den heutigen Kundenanforderungen im Hinblick auf das allgemeine „Einkaufserleben“, so dass im Rahmen eine baulichen Neuorientierung bei nahezu gleichbleibendem Sortiment die Geschossflächen der bestehenden baulichen Anlage auf max. 1.750 m<sup>2</sup> erhöht und die Verkaufsflächen auf 1.000 m<sup>2</sup> begrenzt werden soll. Die Baugrenzen sind geringfügig nach Süden zu erweitern, ohne straßenrechtliche oder naturschutzfachlichen weitergehende Anforderungen auszulösen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass durch die Rücknahmeverpflichtung von Leergut, Anforderungen u.a. an die Lagerhaltung und an Sozialräume entsprechende Raumbeanspruchungen erforderlich werden.

Um diese Anforderungen an dem bisherigen Betriebsstandort hinreichend erfüllen zu können und den Betrieb auch zukünftig hinsichtlich seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern, sind die v.g. Änderungen erforderlich. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird in Bezug auf die Beschreibung der Ziele der 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 A sowie die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen auf den Teil 1 der Begründung, Kapitel 3.3, verwiesen.

#### 1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

##### ➤ Angaben zum Standort

Das 0,8 ha umfassende Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Lauenau, nordwestlich des Einmündungsbereiches der B 442/Coppenbrügger Landstraße. Der Geltungsbereich bezieht sich auf das Gelände des Lebensmitteldiscounters und auf die nördlich daran anschließende Straße Zum Mineralbad.

Die K 59 (Coppenbrügger Landstraße) grenzt östlich an das Gebiet und die B 442 südlich an. Der Markt ist über die Straße Zum Mineralbad erschlossen, welche nördlich das Plangebiet tangiert und dieses an die K 59 anbindet. Nördlich daran anschließend befindet sich ein weiterer Einzelhandelsstandort, der im Wesentlichen durch kleinteilige Betriebe gekennzeichnet ist. Westlich an das Plangebiet schließen das Gelände der Feuerwehr Lauenau und das Freibad an. Westlich des Freibades, in ca. 200 m Entfernung zum Gebäude des Lebensmitteldiscounters, fließt die Rodenberger Aue.

### ➤ Art der Nutzungen und der Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 A Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Es handelt sich um einen der Nahversorgung der Bevölkerung dienenden und langjährig bestehenden Einzelhandelsstandort mit Betrieben, die der Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfes dienen (Hauptsortiment Lebensmittel mit Grund- und Nahversorgung).

Die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters (Nahversorgers) im SO-Gebiet umfasst bisher 795 m<sup>2</sup>. Dieser soll auf rd. 1.000 m<sup>2</sup> erweitert werden. Zu diesem Zweck ist die Festsetzung einer Geschossfläche von max. 1.750 m<sup>2</sup> und einer max. Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Östlich des Einzelhandelsbetriebes befinden sich die zugeordneten Stellplätze. Im westlichen Bereich befinden sich kleinere Stellplatzflächen und Grünflächen. Westlich der Anlieferung zum Lebensmitteldiscounter befindet sich eine Scherrasenfläche. Am Standort des bestehenden Einzelhandelsbetriebes wird ein Neubau die heutigen betrieblichen kundenorientierten Anforderungen erfüllen.

Aufgrund der Vergrößerung der Geschossfläche über 1.200 m<sup>2</sup> und der Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 1.000 m<sup>2</sup> ist im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt auf der Grundlage der 48. Flächennutzungsplan-Änderung der Samtgemeinde Rodenberg eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dar, so dass der hier in Rede stehende B-Plan als aus dem FNP entwickelt angesehen werden kann.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst 8.204 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu überbaubaren Grundstücksflächen und Grundflächenzahl nahezu unverändert übernommen. Als Maß der baulichen Nutzung wird unverändert eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Eine Überschreitung in dem gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Maß ist um weitere 50 %, aber nur bis max. 0,8 zulässig. Eine Überbauung ist somit bis zu einer GRZ von max. 0,8 (80 %) für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Die Geschossflächenzahl entfällt zu Gunsten der Festsetzung der bereits oben beschriebenen Geschossfläche und Begrenzung der Verkaufsfläche. Für die Gebäude wird eine maximal 1 geschossige und abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt.

Erforderliche Festsetzungen bezüglich Lärmimmissionen für die Planänderung werden entsprechend der rechtsverbindlichen Festsetzungen unverändert getroffen: Im Sondergebiet dürfen nur Anlagen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von max. 57 dB(A)/qm (tags) und 42 dB(A)/qm (nachts) betrieben und errichtet werden.

### ➤ Flächeninanspruchnahme

In der Bilanz wird sich der Anteil überbauter bzw. nicht überbauter Flächen wie folgt darstellen:

**Tab.: Anteile überbaubarer/versiegelbarer und nicht überbaubarer Flächen, Flächeninanspruchnahme**

Bereich/ Art der Festsetzung	Teilfläche	Gesamtfläche
Sondergebiet (SO), GRZ = 0,7 (max. 0,8)		7.086 m <sup>2</sup>
- darin: nicht überbaubare Flächen: 1.417 m <sup>2</sup>	1.417 m <sup>2</sup>	
- darin: überbaubare Flächen:	5.669 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche (Bestand)		1.118 m <sup>2</sup>
- darin: mit verkehrlichen Anlagen überbaute Flächen	1.118 m <sup>2</sup>	
		8.204 m <sup>2</sup>

Die Bilanz zeigt, dass im Plangebiet eine Fläche von insgesamt 6.787 m<sup>2</sup> mit Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen überbaut werden kann. Diese Festsetzungen bestanden jedoch bereits im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 29 A, so dass diese Flächenbeanspruchung durch die 1. Änderung nicht verändert oder überschritten wird.

### **1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung**

Im Folgenden werden gem. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB nur die fachplanerischen und fachgesetzlichen Ziele des Umweltschutzes genannt, die für diese Bauleitplanung Bedeutung erlangen.

#### **➤ Fachgesetze**

##### Baugesetzbuch

Die Vorgaben des § 1 a BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Eingriffsregelung werden bei der Umweltprüfung beachtet und im Umweltbericht sowie im Kapitel Natur und Landschaft der Begründung dargelegt.

##### Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes

Laut Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes des Landkreises Schaumburg gem. § 4 sind alle Bäume mit einem Stammumfang ab 60 cm in 1 m Höhe und alle Hecken von mehr als 5 m Länge vor Schädigung, Entfernung, Zerstörung und Veränderung geschützt. Die Verordnung gilt nur außerhalb von Ortslagen und vom Schutz ausgenommen sind Obstbäume.

Für das Plangebiet gilt die Verordnung aufgrund der innerörtlichen Lagen nicht.

##### Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG.

##### Geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. §§ 44 und 45 BNatSchG

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH- Anhang- IV- Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden. Nachfolgend wird die faunistische Potenzialabschätzung zusammengefasst:

Die Pflanzflächen bestehen aus niedrigen, nicht heimischen Arten, so dass kaum Nistmöglichkeiten und wenig Nahrung gegeben sind. Die Gebäude bieten ebenfalls keine Nistmöglichkeiten. Auf Grund der intensiven verkehrlichen und gewerblichen Nutzung und aufgrund fehlender Nistmöglichkeiten und Nahrungsangebote sind im Geltungsbereich keine seltenen oder gefährdeten Arten zu erwarten. Die übrigen Arten mit großer Anpassungsfähigkeit und weiter Verbreitung werden aufgrund der Ausweichmöglichkeiten in angrenzende Flächen nicht beeinträchtigt. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht berührt werden.

##### Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000"/ Europäische Lebensraumtypen

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine FFH- Gebiete vorhanden, auf welche die Planung nachteilige Auswirkungen haben könnte.

Im Plangebiet sind keine FFH- Lebensraumtypen vorhanden, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

## Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG und NUVPG)

### - UVPG

Gem. Anlage 1, Nr. 18.8 ist bei dem Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Das geplante Sondergebiet entspricht diesen Kriterien, so dass eine Prüfung erforderlich wird.

### - NUVPG

Gem. § 3 Abs. 1 NUVPG in Verbindung mit Anlage 1 NUVPG Nr. 13 bereitet der Bebauungsplan den „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO mit einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> oder mehr innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB oder im Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB“ vor.

Für den Lebensmittelnahversorger wird eine max. zulässige Geschossfläche von max. 1.750 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Prüfwert des NUVPG von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche ist daher überschritten, so dass eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich wird.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die in Teil 1 der Begründung beschriebenen Aussagen zur UVP-Vorprüfung verwiesen. Nachfolgend wird daher nur das für die Planentscheidung wesentliche Ergebnis dargestellt:

Als Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ ist festzustellen, dass nach derzeitiger Kenntnislage keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Auf die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles, die der 1. Änderung als Anlage beiliegt, wird hingewiesen und Bezug genommen.

## Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/ Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Entgegen einer nachrichtlichen Darstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegt das Plangebiet nicht (mehr) in einem Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung. Es liegt außerdem außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Rodenberger Aue.

## Immissionsschutzrecht

Der Geltungsbereich ist bereits durch die Nutzung der Flächen durch die Einzelhandelsbetriebe durch akustische Immissionen vorbelastet. Ferner befindet sich das Gebiet in unmittelbarer Nähe zur B 442, von der verkehrlicher Lärm und Staub auf das Plangebiet einwirken. In Bezug auf die geplante Änderung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten sind aufgrund der besonderen Vorbelastungen und der nur kleinräumigen Veränderung der baulichen Nutzungen keine Ausweitungen der Belastungen zu erwarten.

Auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 29 A wurden aus Gründen der Konfliktbewältigung für die darin festgesetzten Gewerbegebiete bereits Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Darüber hinaus wurde für das eingeschränkte Gewerbegebiet festgesetzt, dass nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 und 2 Nr. 4 BauNVO zulässig sind. Da das Gewerbegebiet und damit auch das eingeschränkte Gewerbegebiet in ein Sondergebiet geändert wird, entfällt diese Festsetzung im Zusammenhang mit dem vormals geplanten Gewerbegebiet ersatzlos.

Dennoch wird zur Vermeidung von Immissionskonflikten und aus Gründen der planerischen Vorsorge die für das Gewerbegebiet bisher geltende Lärmschutzanforderung in Form der

festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel zum Schutz der östlich an das Plangebiet heranreichenden Wohnbebauung beibehalten.

Gemäß der bisher gültigen Festsetzung sind daher innerhalb des Sondergebietes nur Nutzungen und Anlagen zulässig, durch die Beurteilungspegel von 57 dB(A) (tags) und 42 dB(A) (nachts) nicht überschritten werden.

### Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine gem. Denkmalschutzgesetz besonders schutzwürdigen Objekte oder Bereiche. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist im Plangebiet nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein; Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig sind.

### ➤ **Fachplanungen**

#### Landschaftsrahmenplan

Der Vorentwurf des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Schaumburg (Stand 2001) stellt für das gesamte Plangebiet eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften dar, im südlichen Bereich des Plangebiet ist jedoch eine hohe Entwicklungsfähigkeit für den Arten- und Biotopschutz dargestellt. Für das Landschaftsbild stellt das Gebiet eine mittlere Bedeutung dar. Die Landschaft ist durch die südlich verlaufende B 442 vorbelastet.

Die westlich des Plangebietes verlaufende „Rodenberger Aue“ erfüllt die Voraussetzung zur Ausweisung als Naturschutzgebiet. Die voraussichtlichen Schutzziele und Zwecke dieses möglichen Naturschutzgebietes werden aber durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt, da der Bereich zwischen Plangebiet und Aue bereits baulich genutzt wird (Feuerwehr, Freibad) und die Voraussetzungen für das mögliche Naturschutzgebiet bereits unbeschadet der vorhandenen baulichen Nutzung bestehen.

Für das Plangebiet selbst sind keine besonderen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Es sind auch keine Schutzgebiete oder -objekte nach Abschnitt 5 NAGBNatSchG vorhanden. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg (Vorentwurf, 2001) enthält somit keine in dieser Bauleitplanung zu beachtenden Darstellungen.

#### Landschaftsplan

Für die Samtgemeinde Rodenberg oder den Flecken Lauenau liegt kein Landschaftsplan vor.

#### Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 des Landkreises Schaumburg sind für das Plangebiet keine umweltrelevanten Darstellungen enthalten, die in der vorliegenden Bauleitplanung beachtlich wären.

Lauenau wird als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

#### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg wird der Geltungsbereich auf der Grundlage der 48. Änderung des FNPs – Teilbereich 2 und 3 - als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt. Grünordnerische oder umweltrelevante

Darstellungen sind hier, bezogen auf den Geltungsbereich, nicht enthalten und somit in der vorliegenden Planaufstellung nicht zu beachten.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **• Schutzgut Mensch**

##### **Beschreibung**

###### Erholung

Für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung haben die bisher gewerblich genutzten Flächen des Einzelhandelsstandortes keine direkte Bedeutung. Über die Straße Zum Mineralbad wird jedoch das Freibad sowie die Skaterbahn, die Feuerwehr, ein Gastronomiebetrieb und der westlich der Rodenberger Aue gelegene Sportpark erschlossen. Da die im Gebiet befindlichen Einzelhandelsbetriebe an der Zufahrt zu den genannten Erholungseinrichtungen liegen, werden z.T. Wege dorthin mit dem Einkauf verbunden. Auswirkungen der Planung auf die Erholungsnutzungen sind nicht zu erwarten.

###### Menschliche Gesundheit und Wohlbefinden

Das direkte Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 A ist durch Gewerbeflächen und Verkehrswege geprägt. Gegenüber der Einmündung der Straße Zum Mineralbad in die K 59 (Coppenbrügger Landstraße) liegt eine Tankstelle. Wohnnutzungen beginnen auf der östlichen Seite der K 59 und setzen sich dann Richtung Norden auf beiden Seiten der K 59 fort. Einschränkende Festsetzungen bezüglich Lärmbelastungen werden durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln unverändert bzw. geringfügig in Bezug auf die Berechnungsgrundlagen der flächenbezogenen Schalleistungspegel ergänzt aus dem rechtsverbindlichen B-Plan übernommen.

###### Wohnumfeldfunktion

Innerhalb des Plangebietes sind keine Wohnnutzungen vorhanden, so dass das Plangebiet als Wohnumfeld keine Bedeutung hat.

##### **Bewertung**

Für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung haben die Flächen des Plangebietes keine Bedeutung. Die Vorbelastungen aus dem Verkehrslärm der B 442 und der K 59 sind in diesem Bereich als ortsüblich zu bezeichnen. Maßnahmen zur Vermeidung von Gewerbelärm werden festgesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen durch Lärmbeeinträchtigungen entstehen.

##### **Ergebnis**

Es entsteht kein Eingriff in das Schutzgut Mensch.

#### **• Schutzgut Tiere und Pflanzen**

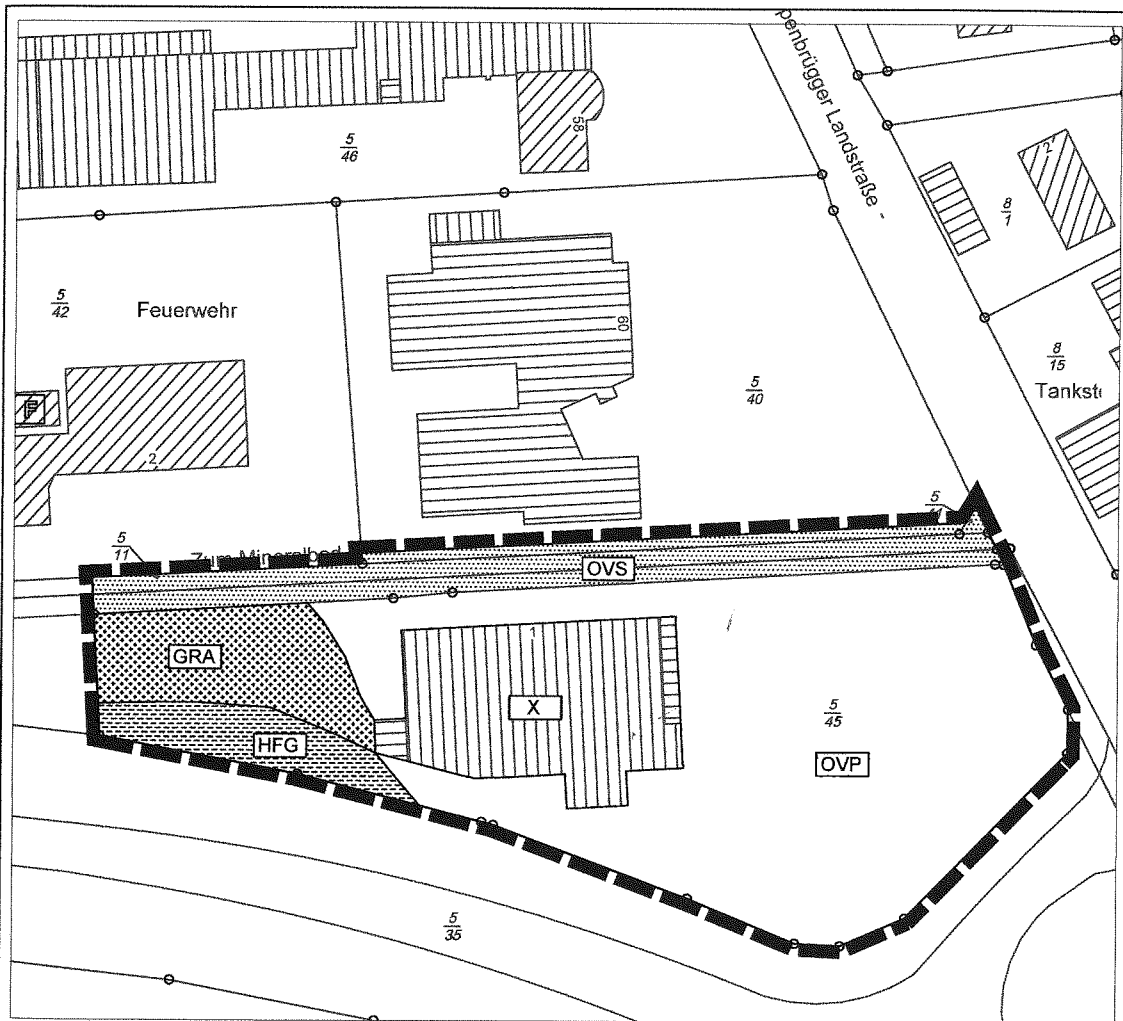
##### **Beschreibung**

###### Biotoptypen


Das Plangebiet ist weitgehend anthropogen überprägt. Überbaute sowie befestigte Flächen, welche einer intensiven Nutzung unterliegen, nehmen den weitaus größten Teil der Gesamtfläche ein. Die Stellplätze sind mit Verbundsteinpflaster versiegelt und ohne Pflanzflächen gestaltet. Die Straße Zum Mineralbad ist asphaltiert und ohne Straßenbäume

gestaltet und daher für das Schutzgut ohne Bedeutung. Die Scherrasenfläche westlich des Lebensmitteldiscounters, welche im Bereich der geplanten Erweiterung bzw. des Neubaus des Gebäudes liegt, hat ebenfalls eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut. Die Stellplatzflächen sind durch eine niedrige, artenarme Pflanzungen aus nicht heimischen Bodendeckern eingefasst mit einer ebenfalls geringen Bedeutung.

**Abb. Biotoptypenplan**



**Biotoptypen im Geltungsbereich**

-  artenarmer Scherrasen (WF 1)
-  standortgerechte Gehölzpflanzung (WF 3)
-  Parkplatz (WF 0)
-  Gebäude (keine Begrünung) (WF 0)
-  Verkehrsfläche (WF 0)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Erläuterungen:  
WF = Wertfaktor  
Erfassung der Biotoptypen nach V. DRACHENFELS (2011)  
Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2008)


**Bauleitplanung des Flecken Lauenau**  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A "Oberhalb der Aue"

**Biotoptypenplan**

**Bearbeitung:**

**Planungsbüro REINOLD**  
Raumplanung und Städtebau (fR)  
31737 Rinteln - Seeförst. 1a  
Telefon: 05751 - 9648744 Telefax: 05751 - 9648745



Maßstab 1:1.000 i. O. 



## Tier- und Pflanzenarten

Für das Plangebiet sind keine Vorkommen von bedrohten, seltenen (gem. Rote Listen Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten bekannt.

Für die artenschutzrechtliche Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung sind die europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie relevant. Potenzielle Vorkommen an Arten mit großer Anpassungsfähigkeit und weiter Verbreitung sind nur in geringem Umfang zu erwarten, weil das Gebiet überwiegend versiegelt ist. Die Pflanzflächen bestehen aus niedrigen, nicht einheimischen Arten, so dass hier kaum Nistmöglichkeiten und wenig Nahrung gegeben sind. Die Gebäude bieten ebenfalls keine Nistmöglichkeiten. Auf Grund der intensiven verkehrlichen und gewerblichen Nutzung und aufgrund fehlender Nistmöglichkeiten und Nahrungsangebote sind im Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 A keine seltenen oder gefährdeten Arten zu erwarten. Die übrigen Arten mit großer Anpassungsfähigkeit und weiter Verbreitung werden aufgrund der Ausweichmöglichkeiten in angrenzende Flächen nicht beeinträchtigt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden.

## **Bewertung**

Konflikte mit den Schutzgütern Tiere und Pflanzen bzw. Vorkommen hochwertiger Lebensräume sind nicht zu erwarten, da durch die Erweiterung bzw. die Neuerrichtung des Lebensmitteldiscounters keine hochwertigen Lebensräume von Tieren und Pflanzen beansprucht werden. Die bestehende Nutzung des Verbrauchermarktes werden fortgeführt, so dass voraussichtlich keine weiteren Eingriffe für Tiere und Pflanzen zu erwarten sind.

## **Ergebnis**

Durch die Erweiterung bzw. die Neuerrichtung des Lebensmitteldiscounters werden keine Lebensräume von Tieren und Pflanzen beansprucht, so dass keine Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen entstehen.

## • **Schutzgut Boden**

### **Beschreibung**

#### Bodeneigenschaften und -funktionen

Im Plangebiet steht Pseudogley-Parabraunerde aus tonigem Schluff und sandigem Lehm an<sup>4</sup>. Die anstehenden Böden sind in ihrer Funktionsfähigkeit durch die auf den Flächen stattfindenden Nutzungen und Versiegelungen stark eingeschränkt, so dass sie eine geringe Bedeutung für den Boden aufweisen.

#### Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Rüstungsaltpasten sind im Plangebiet nicht vorhanden<sup>5</sup>.

### **Bewertung**

Für die Erweiterung der Verkaufsflächen und für den in diesem Zusammenhang entstehenden Neubau werden in geringem, nicht erheblichen Umfang vorbelastete Böden verändert.

### **Ergebnis**

Für den geplanten Neubau des Lebensmittelhversorgers besteht kein Risiko nachteiliger Umweltauswirkungen aus Bodenversiegelungen und -umlagerungen.

---

<sup>4</sup> Quelle: Online-Kartenserver des NIBIS (2013): BÜK 1:50.000

<sup>5</sup> Quelle: Online-Kartenserver des NIBIS (2013): Altlasten

## • **Schutzgut Wasser**

### **Beschreibung**

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich des Plangebietes fließt die Rodenberger Aue mit überwiegend naturnaher Gewässerstruktur in diesem Abschnitt. Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Rodenberger Aue.

#### Grundwasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die natürliche Grundwasserneubildung ist bereits durch vorhandene Versiegelungen und intensiven Nutzungen stark überprägt, so dass der Grundwasserhaushalt durch eine sehr geringe Bedeutung gekennzeichnet ist.

### **Bewertung**

Durch die geplante Umnutzung werden kleinflächig weitere Flächen versiegelt. Aufgrund der geringen Bedeutung der Flächen für die Grundwasserneubildung wird dieser Eingriff als nicht erheblich gewertet.

### **Ergebnis**

Für die Oberflächengewässer und die natürliche Grundwassersituation im Plangebiet besteht kein Risiko, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

## • **Schutzgüter Klima und Luft**

### **Beschreibung**

Der Siedlungsraum Lauenau wird von einem ausgeglichenen Ortsklima geprägt. Das Plangebiet wird durch einen Wall und den Böschungsbereich von den Immissionen der B 442 abgeschirmt, so dass die lufthygienische Belastung auf ein geringes Maß reduziert wird. Das Geländeklima im Bereich der Stellplatzflächen und Gebäude ist aufgrund der geringen Eingrünung mit Bäumen belastet.

### **Bewertung**

Durch die geplanten Veränderungen an dem Gebäude des Lebensmitteldiscounters wird keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes bewirkt.

### **Ergebnis**

Aus der Planänderung ist kein Risiko für die Schutzgüter Klima und Luft abzuleiten.

## • **Schutzgut Landschaft**

### **Beschreibung**

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand Lauenaus. Nach Süden wird der Blick durch den Lärmschutzwall der B 442 begrenzt. Nach Westen wird der Blick auf die Landschaft der Rodenberger Aue durch die Gebäude der Feuerwehr Lauenau und des Freibades begrenzt. Die Stellplätze des Einzelhandelsbetriebes sind wenig strukturiert und mit einer monotonen Bepflanzung aus Bodendeckern eingefasst. Positiv auf das Ortsbild wirkt die Eingrünung der Böschung zur B 442.

### **Bewertung**

Das Ortsbild des Plangebietes ist sehr stark vorbelastet und die geplanten Veränderungen sind von sehr geringem Ausmaß. Es gehen keine ortsbildwirksamen Strukturen verloren.

## **Ergebnis**

Aus der Planänderung resultiert ein geringes Risiko für das Schutzgut Landschaft.

### **• Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### **Beschreibung**

In dem Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. In der Niederung der Rodenberger Aue, ca. 600 m Luftlinie Richtung Nordwesten vom Plangebiet entfernt, befindet sich das Rittergut Lauenau mit einem unter Denkmalschutz stehendem Gutspark.

#### **Bewertung**

Aufgrund der Entfernung der zuvor beschriebenen Anlage ist durch die Veränderung im Plangebiet keine Auswirkung auf das Schutzgut zu erwarten.

## **Ergebnis**

Aus der Planänderung resultiert kein Risiko für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

## **2.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

### **Beschreibung**

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß. Eine Übersicht geben die folgenden Seiten:

**Tab.: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet, Wirkung der Planung (in Anlehnung an RAMMERT (1995))**

Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft
Vorbelastungen Immissionen Verkehrslärm, Zielkonflikte Wohnnutzung (0)	Vorbelastung durch Gewerbe, Pflege, weitere Verdrängung (0)	Vorbelastung durch Gewerbe, Störungen, weitere Verdrängung (0)	Umlagerung, Versiegelung (0)	Geringfügige Versiegelung, Grundwasserneubildung (0)	Versiegelung, Reduzierung Überwärmung (-)	Vorbelastung Straßenverkehr (0)	zusätzliche Gestaltung, Überformung (0)
Gestaltung Freiflächen Abstandsflächen (0)	Konkurrenz, Schutz (0)	Schutz, Lebensraum (0)	Nährstoffzug, Boden- bildung, Veränderung der Vegetation (0)	Nutzung (0)	Klimabildung (0)	Nutzung, Reinigung (0)	Struktur- elemente (0)
Lebensraum, Naturerlebnis (-)	Bestäubung Verbreitung (0)	Konkurrenz, Nahrungskette (0)	Bodenbildung, Veränderung von Boden- lebensräumen (0)	Wasser als Lebensraum nicht vorhanden (-)	Beeinflussung (0)	Nutzung (0)	Nutzung (0)
Lebensraum (0)	Lebensraum, Nährstoffversorgung, (0)	Lebensraum, Versiegelung, (0)	Bodeneintrag (0)	Stoffeintrag, Filtration Stoffen (0)	Versiegelung (-)	Staubbildung (0)	Wasserhaushalt, Stoffhaushalt (0)
Lebens- grundlage (0)	Lebens- grundlage (0)	Lebens- grundlage (0)	Bodenwasser, Beeinflussung v. Bodenart - u. Struktur, Versiegelung (0)	Regen, Stoffeintrag (0)	Verdunstung (0)	Luftfeuchtigkeit (0)	Wasserhaushalt (0)
Versiegelung, Umwelt- bedingungen (0)	Wuchsbedingungen (0)	Umfeldbedingungen (0)	Bodenentwicklung (0)	Grundwasserneubildung (0)	Wirk- und Aus- gleichsräume (0)	Strömung, Wind (0)	Element der gesamt-ästh. Wirkung (0)
Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage (0)	Staubbildung (0)	Trockene Deposition (0)	Lokalklima (0)	Durchmischung (0)	Stoffhaushalt (0)
Ästhetisches Empfinden, Entwicklung Freiraum (0)	Lebensraumstrukturen, menschlich beeinflusst (0)	Lebensraumstrukturen, menschlich beeinflusst (0)	Bodenbildung (0)	Wasserscheiden (0)	Klimabildung (0)	Strömungsverlauf (0)	Freiraum in der Siedlung, Veränderung Freiräumen (0)

Wirkung der Planung: (-) = negative Wirkung, (0) = neutrale Wirkung, (+) = positive Wirkung

## **Bewertung**

Aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich über die bereits für die Schutzgüter beschriebenen Beeinträchtigungen hinaus keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

## **Ergebnis**

Aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander resultieren keine erheblichen Eingriffe.

## **2.3 Eingriffe in Natur und Landschaft / Eingriffsregelung**

In dem Plangebiet sind keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Landschaft zu erwarten, weil die Planänderung nicht eingriffsrelevant ist. Veränderungen der bereits im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung und grünordnerisch relevanten Festsetzungen werden nicht vorgenommen.

## **2.4 Beschreibung der zu erwartenden (verbleibenden) erheblichen, nachteiligen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt**

Im Plangebiet kommt es durch die Veränderungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen, so dass aus der Planung voraussichtlich keine über das bereits vorhandene und zulässige Maß hinausgehenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bewirkt werden.

## **2.5 Planalternativen**

### **2.5.1 Standort**

Aus Sicht der Umwelt ist die bauliche Anpassung bzw. Erweiterung bereits vorhandener Gebäude auch durch Abriss und folgendem Neubau und die Weiternutzung der Stellplätze und sonstigen Außenanlagen zu begrüßen, weil hiermit ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 2 BauGB gewährleistet wird. Gegenüber der Inanspruchnahme von ggf. bisher unversiegelten Freiflächen wird der Mobilisierung und Modernisierung des städtebaulich bereits durch Bebauung geprägten Standortes der Vorrang eingeräumt.

### **2.5.2 Planinhalt**

Durch die Planänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Anpassung bzw. Erweiterung/Neubau des im Plangebiet befindlichen Lebensmitteldiscounters/Nahversorgers geschaffen. Eine andere Art der baulichen Nutzung als das festgesetzte Sondergebiet ist zur Sicherung des Versorgungsstandortes nicht geeignet, da darin die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsnutzungen gegenüber anderen Gebietstypen der BauNVO gesichert werden kann. Die Ausweisung eines Kerngebietes ist aufgrund der dafür erforderlichen, jedoch fehlenden und prägenden Nutzungsstruktur (zentraler Einrichtungen) nicht festsetzungsfähig.

Zur Wahrung des Versorgungscharakters des bestehenden Lebensmittelnahversorgers und zum Schutz der im Kernbereich Lauenaus befindlichen Einzelhandelsbetriebe ist die geplante Festsetzung der Verkaufsfläche zur Berücksichtigung der heutigen Flächenanforderungen eines auch zukünftig leistungsfähigen und marktgerechten Lebensmittelnahversorgers erforderlich und ausreichend. Andere Maße der baulichen Nutzung lassen keine hinreichende Konkretisierung des hier geplanten Vorhabens zu.

### **2.5.3 Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die für den Bestand beschriebenen Vorbelastungen bestehen bleiben. Die Planung hat das Ziel, den Verbrauchermarkt zu modernisieren, um die Attraktivität des Marktes zu erhalten und langfristig eine gute Wirtschaftlichkeit zu sichern.

Bei einem Verzicht auf die Planung würde der Einzelhandelsstandort ggf. Veränderungen unterworfen sein, da es an den erforderlichen Möglichkeiten der zeitgemäßen Entwicklung von Versorgungseinrichtungen fehlt. In der Konsequenz wären ggf. Leerstände und die damit verbundenen städtebaulichen Missstände durch ggf. auftretende Verwahrlosung die Folge.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Quellen und Verfahren berücksichtigt:

Für die Ermittlung der Vorgaben aus Fachplanungen:

- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg 2003,
- Vorentwurf des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Schaumburg (Stand 2001).
- Zur Erfassung des Bodens: Online-Kartenserver des NIBIS BÜK 1:50.000
- Zur Biotoptypenkartierung im M. 1:1.000: V. / DRACHENFELS (Hannover 2011): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen",
- Zur Bewertung der Biotoptypen, des Bodens, des Klimas und der Luft sowie des Wassers und zur Bilanzierung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft: die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" des Niedersächsischen Städtetages (Hannover, 2008).

Die genannten Verfahren entsprechen dem heutigen Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen sind nicht aufgetreten.

### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen, Monitoring**

Die Kontrolle der bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt soll erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen festzustellen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen zu ergreifen.

Die Überprüfung der Annahmen der betrieblichen Emissionen erfolgt auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie der geltenden Durchführungsverordnungen in Amtshilfe durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Eine weitere Überprüfung erfolgt spätestens 5 Jahre nach Wiederaufnahme des erweiterten Betriebes, die durch den Betreiber unaufgefordert durchzuführen und dem Flecken Lauenau vorzulegen ist.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die aus der mit der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ resultierenden Umweltauswirkungen wurden überprüft. Das Plangebiet erstreckt

sich in nördlicher Fortsetzung auf Teilflächen der Straße Zum Mineralbad. Die K 59 (Coppenbrügger Landstraße) grenzt östlich an das Gebiet und die B 442 südlich an.

Das 0,8 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Lauenau. Der Geltungsbereich bezieht sich auf das Gelände des im SO-Gebietes befindlichen Lebensmitteldiscounters, der seine Geschossfläche auf 1.750 m<sup>2</sup> und damit auch seine Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> zum Zwecke der bedarfsgerechten und kundenfreundlichen Anpassung vergrößern möchte. Der vorhandene und der Nahversorgung der Bevölkerung dienende Lebensmitteldiscounter/Nahversorger genügt nicht mehr den heutigen Kundenanforderungen im Hinblick auf das allgemeine „Einkaufserleben“, so dass bei gleichbleibendem Sortiment die Verkaufsfläche und die Geschossfläche erhöht werden sollen. Hierbei geht es um größere Gangbreiten und die verbesserte Präsentation von Waren sowie um die Berücksichtigung betrieblich verbesserter Abläufe und sonstigen Erfordernisse des Raumprogrammes (Leergutannahme, frische Bereich, Backbereich).

Um diese Anforderungen erfüllen und den Markt dauerhaft an dem Standort sichern zu können, ist aufgrund der älteren Bausubstanz und der darin nur eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten ein Neubau und eine Erweiterung der Verkaufs- und Geschossflächen des Marktes vorgesehen.

Aufgrund der Vergrößerung der Geschossfläche über 1.200 m<sup>2</sup> und der konzentrierteren Anordnung bereits bestehender Einzelhandelsbetriebe ist die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Dies erfolgt durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 A "Oberhalb der Aue", die auf die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche die Umwandlung von gewerblichen Bauflächen in Sonderbauflächen (Einzelhandel) zum Inhalt hat, aufbaut.

Der *Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg (Vorentwurf, 2001)* enthält für diese Planänderung keine zu beachtenden Darstellungen. Es sind auch keine Schutzgebiete oder -objekte nach Abschnitt 5 NAGBNatSchG vorhanden.

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können. Auf Grund der intensiven verkehrlichen und gewerblichen Nutzung und aufgrund fehlender Nistmöglichkeiten und Nahrungsangebote sind im Geltungsbereich keine seltenen oder gefährdeten Arten zu erwarten. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden.

Aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung des Gebietes und der starken Versiegelung ergeben sich für die weiteren *Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter* keine erheblichen Eingriffe. Die für die Planänderung erforderlichen Festsetzungen bezüglich Lärmimmissionen werden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Aus Sicht der Umwelt ist die bauliche Anpassung bzw. Erweiterung/Neubau der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen zu begrüßen, weil hiermit ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 2 BauGB gewährleistet wird. Gegenüber der Inanspruchnahme von ggf. bisher unversiegelten Freiflächen wird der Mobilisierung und Modernisierung des städtebaulich integrierten Standortes der Vorrang eingeräumt.

Aus dem Vorhaben resultiert kein Eingriff gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 NAGBNatSchG, so dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

Die Umweltprüfung wurde auf Basis von Verfahren durchgeführt, die dem heutigen Stand der Technik entsprechen. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Eine durchgeführte Umweltverträglichkeitsvorprüfung hat auch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt ergeben.

## **Teil III Abwägung**

### **1.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB; Zeitraum vom 28.10.2013 bis 27.11.2013)**

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von privaten Personen keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat des Flecken Lauenau abgewogen.

#### **Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 12.11.2013**

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wurde darauf hingewiesen, dass der Bestand und der Betrieb der bestehenden Telekommunikationslinien gewährleistet bleiben muss. Die Verkehrswege sind so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien ist nicht geplant.

#### **Abwägung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Avacon AG, Schreiben vom 13.11.2013**

Im Planbereich befinden sich Strom- und Gasversorgungsleitungen des Unternehmens, deren Betrieb durch die Planung nicht gefährdet werden darf bzw. die nicht mit Gebäuden überbaut werden dürfen. Die bauausführenden Firmen sind auf die Erkundigungs- und Sicherungspflicht hinzuweisen.

#### **Abwägung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Industrie- und Handelskammer hannover, Schreiben vom 12.11.2013**

Die Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters auf eine Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> wird für raumordnerisch und städtebaulich verträglich gehalten. Die einzelhandelsbezogenen textlichen Festsetzungen werden unterstützt.

#### **Abwägung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

#### **Landkreis Schaumburg, Schreiben vom 25.11.2013**

Seitens des *Zivil- und Katastrophenschutzes* wird auf die bereits mit Schreiben vom 15.03.2000, 19.06.2000 und 12.04.2013 abgegebenen Stellungnahmen zur Löschwasserversorgung verwiesen.



Zu den Belangen des *Straßenverkehrs* wird auf das Schreiben vom 12.04.2013 verwiesen in dem keine Bedenken geäußert wurden.

Seitens des *Naturschutzes* wird nochmals auf die bereits mit Schreiben vom 12.04.2013 vorgetragenen Ausführungen zur Umsetzung der zum Bebauungsplan Nr. 29 und Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ festgesetzten Kompensationsmaßnahmen verwiesen.

Zum *Bauordnungsrecht* wird darauf hingewiesen, dass die Lage der Baugrenzen an einigen Punkten unbestimmt ist und Maßketten ergänzt werden müssten.

### **Abwägung**

Die Planungen begründen keine zusätzlichen Anforderungen für die Löschwasserversorgung. Die Löschwasserversorgung wird durch die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen sichergestellt. Zuständig für die Löschwasserversorgung, die Unterhaltung und den Betrieb der Löschwasserentnahmestellen ist die Samtgemeinde Rodenberg als örtl. Träger des Feuerschutzes.

Die Planungen begründen keine zusätzlichen Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen. Die Hinweise zur Realisierung der festgesetzten Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Ausführungsplanungen für diese Maßnahmen wurden beauftragt.

Die Vermessung der Baugrenzen wurde ergänzt.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
30145 Hannover

Samtgemeinde Rodenberg

Postfach 1140  
31548 Rodenberg, Deister

Samtgemeinde Rodenberg

15. Nov. 2013

**REFERENZEN** Herr Döpke vom 25.10.2013  
**ANSPRECHPARTNER** Jan Bergmeier, 2267 aus 2013  
**TELEFONNUMMER** +49 511 3087510  
**DATUM** 12.11.2013  
**BETRIFFT** B-Plan Nr. 29 A Oberhalb der Aue

Sehr geehrter Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.

Hinweis:

Die von Ihnen verwendete Anschrift ist nicht mehr zutreffend.

Verwenden Sie daher bitte bei künftigem Schriftwechsel die folgende aktuelle Adresse:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Nord

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Hausanschrift: Kieler Straße 499, 22525 Hamburg | Besucheradresse: Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover

Postanschrift: 30145 Hannover

E-Mail: [steltungnahme.hannover@telekom.de](mailto:steltungnahme.hannover@telekom.de) | Internet: [www.telekom.de](http://www.telekom.de)

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 12.11.2013  
EMPFÄNGER Samtgemeinde Rodenberg  
SEITE 2

PTI 21  
Neue-Land-Str. 6  
30625 Hannover

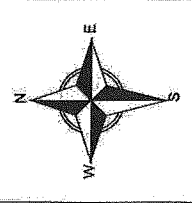
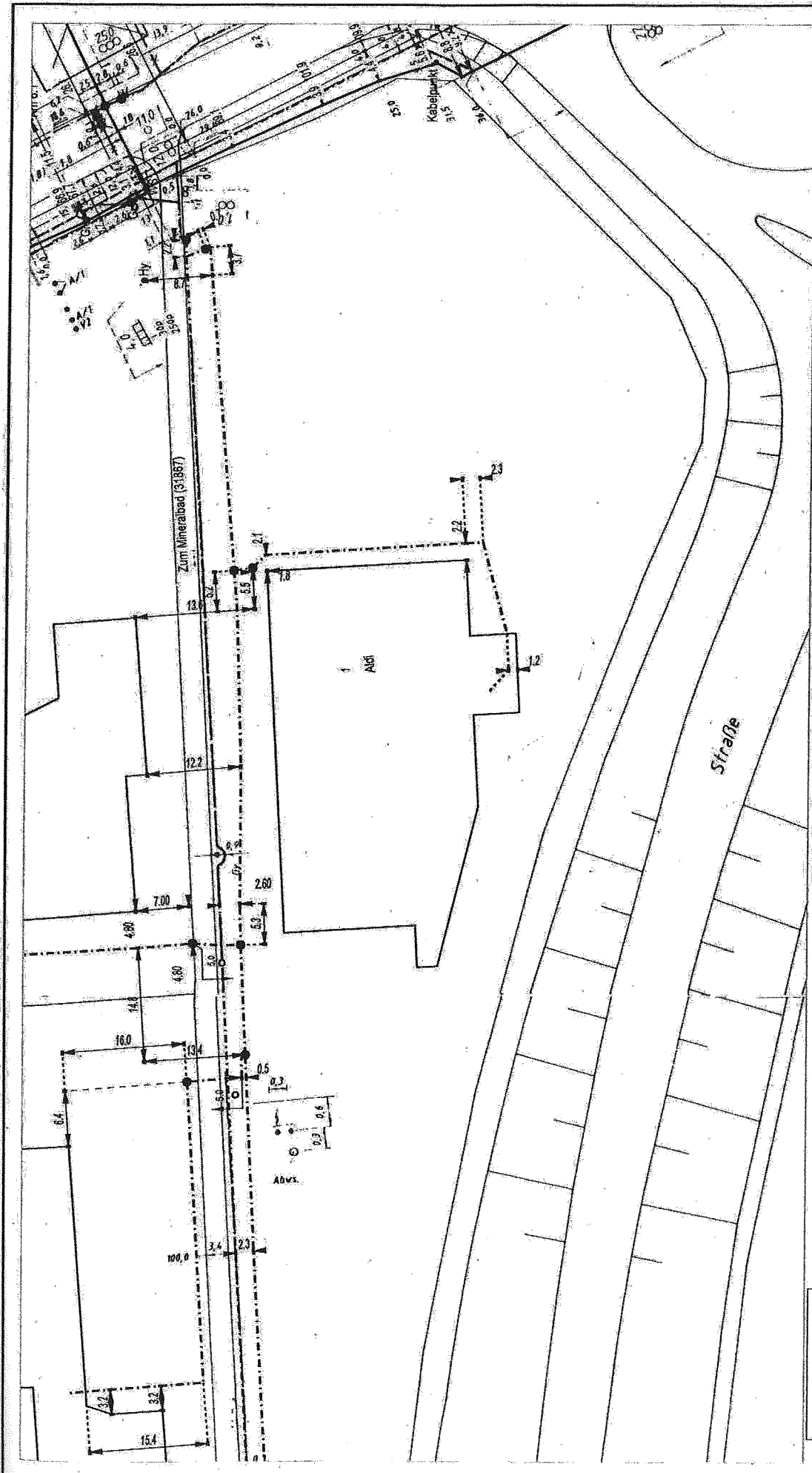
Vorzugsweise bieten wir Ihnen auch für das papierlose Verfahren unser Funktionspostfach an:

[Stellungnahme.Hannover@telekom.de](mailto:Stellungnahme.Hannover@telekom.de)

Mit freundlichen Grüßen

i.V.  
Peter Bause

i.A.  
Jan Bergmeier



ATA/Wh-Bez:	Kein aktiver Auftrag
TT/NL:	Nordwest (Oldenburg)
PTI:	Hannover
ONB:	Lauenau,

Bemerkung:	
AsB	1
VsB	5151A
Name	A784737
Datum	08.11.2013

ATA/Wh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
Sicht	Lageplan
Maßstab	1:500
Blatt	1

# avacon

Samtgemeinde Rodenberg

18. Nov. 2013

Avacon AG · Bahnhofstraße 11 · 30989 Gehrden

Samtgemeinde Rodenberg  
Postfach 11 40  
31548 Rodenberg

Avacon AG  
Betrieb Verteilnetz Gehrden  
Bahnhofstraße 11  
30989 Gehrden  
www.avacon.de

Henning Kranz  
T 0 51 08-6 41-3 16 08  
F 0 51 08-6 41-4 01 13  
henning.kranz@avacon.de

13. November 2013

**Bauleitplanung Flecken Lauenau – Bebauungsplan 29 A „Oberhalb der Aue“,  
1. Änderung.  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB.  
Zu Ihrem Schreiben vom 28.10.2013, Ihr Zeichen: -6.-**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Döpke,

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 25.10.2013 teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A grundsätzlich keine Einwände erheben.

Jedoch teilen wir Ihnen mit, dass wir im Planbereich Strom- und Gasversorgungsleitungen betreiben, deren sicherer Betrieb durch die Planung nicht gefährdet, bzw. mit Gebäuden überbaut werden dürfen.

Die bauausführenden Firmen sind auf die Erkundigungs- und Sicherungspflicht hinzuweisen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

i.V.  
Ralf Hage



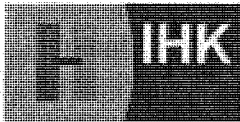
i.A.  
Henning Kranz



Vorsitzender des  
Aufsichtsrats:  
Dr. Thomas König

Vorstand:  
Michael Söhlke  
(Vorsitzender)  
Fränk Aigner  
Matthias Herzog  
Dr. Stephan Tenge

Sitz: Helmstedt  
Amtsgericht Braunschweig  
HRB 100769



Industrie- und Handelskammer  
Hannover

Samtgemeinde Rodenberg

Samtgemeinde Rodenberg

14. Nov. 2013

22. Nov. 2013

IHK Hannover · Postfach 30 29 · 30030 Hannover

Samtgemeinde Rodenberg  
Postfach 11 40  
31548 Rodenberg

Ihre Zeichen/Nachricht vom:  
- 6. - 25.10.2013

Ihr Ansprechpartner:  
IV/Herr Janßen

Telefon:  
(05 11) 31 07-276

Telefax:  
(05 11) 31 07-410

E-Mail:  
janssen@hannover.ihk.de

12. November 2013

**Bauleitplanung des Flecken Lauenau  
Bebauungsplan Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“, 1. Änderung; Behördenbeteiligung  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung  
gemäß § 3 Abs. 2**

Sehr geehrte Damen und Herren,

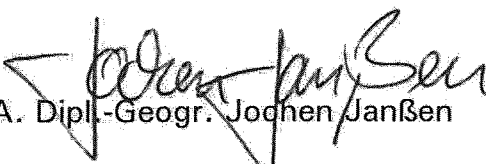
zu dem o. g. Planentwurf hat die Industrie- und Handelskammer Hannover mit Schreiben vom 11. April 2013 Stellung genommen. Bezugnehmend auf diese Stellungnahme tragen wir bezogen auf die nun vorgelegte geänderte Planfassung Folgendes vor:

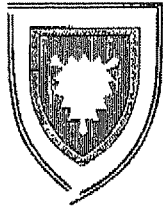
Wir halten die Verkaufsflächenerweiterung eines südlich der Straße „Zum Mineralbad“ bestehenden Lebensmitteldiscounters auf eine Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> raumordnerisch und städtebaulich für verträglich.

Die zur Umsetzung der Planung im Bebauungsplan vorgesehenen einzelhandelsbezogenen textlichen Festsetzungen – Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnahversorger“ und Festlegung der Verkaufsfläche auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> – werden von uns unterstützt und begrüßt.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer  
Hannover

  
i. A. Dipl.-Geogr. Jochen Janßen



# Landkreis Schaumburg

## Der Landrat

Landkreis Schaumburg Postfach 31653 Stadthagen

Samtgemeinde Rodenberg  
 Amtsstraße 5  
 31552 Rodenberg

Amt: Bauordnungsamt  
 Zimmer-Nr.: 409  
 Auskunft erteilt: Frau Stolz  
 8.00 - 12.00 Uhr außer Do.  
 Tel.-Durchwahl:  
 05721 703 512  
 Fax:  
 05721 703 590  
 Besuchszeiten: Mo.: 8:30 – 12:00 Uhr u.  
 13:30 – 15:30 Uhr  
 Fr.: 7:30 – 12:30 Uhr

E-Mail: bautechnik.63@landkreis-schaumburg.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
 Herr Döpke

Mein Zeichen  
 63/19/ /00436/2013

Datum  
 25.11.2013

Grundstück

Gemarkung:, Flur:, Flurstück(e):

Vorhaben

Bebauungsplanes Nr. 29 A, 1. Änderung, "Oberhalb der Aue", Flecken Lauenau  
 - Parallelverfahren zur 48. Änderung des F-Planes -

### Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den mir mit Schreiben vom 25.10.2013 vorgelegten Planunterlagen werden folgende Anregungen vorgebracht:

#### Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes

Zu oben genanntem Bebauungsplan habe ich mit Schreiben vom 15.03.2000, 19.06.2000 und 12.04.2013 Stellung genommen. Weitere Anregungen und Bedenken haben sich zwischenzeitlich nicht ergeben.

#### Belange des Straßenverkehrs

Ich nehme Bezug auf meine Stellungnahme vom 12.04.2013. Ergänzungen werden nicht vorgebracht.

#### Belange des Naturschutzes

Zur o.a. Bauleitplanung verweise ich aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf meine Stellungnahme vom 12.04.2013.

Dienstgebäude  
 Jahnstraße 20  
 31655 Stadthagen  
 Telefon: 05721 703-0  
 Telefax: 05721 703-299  
<http://www.schaumburg.de>

Kassenkonten  
 Sparkasse Schaumburg (BLZ 255 614 80) 470 142 043  
 BIC NOLADE21SHG  
 IBAN DE63 2555 1480 0470 1420 43  
 Postbank Hannover (BLZ 250 100 30) 454 27 - 300  
 BIC PBNKDE33HAN  
 IBAN DE91 2501 0030 0045 4273 00

Aktenzeichen 63/19/ /00436/2013  
Schreiben vom 25.11.2013

Seite 2.

#### Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft

Zu der o.g. Bebauungsplanänderung sind aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung

Gegen den Entwurf (Stand 10/2013) der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.

#### Belange des Immissionsschutzes

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

#### Belange des Bauordnungsrechtes

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung keine Bedenken.

Ich weise jedoch darauf hin, dass die Lage der Baugrenzen in Süd-Richtung an einigen Punkten unbestimmt ist. Hier müssten einige Maßketten ergänzt werden.

#### Belange des Denkmalschutzes

Aus Sicht der Bau- und Bodendenkmalpflege sind zu der oben genannten Bauleitplanung keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

#### Belange des Planungsrechtes

Aus der Sicht des Planungsrechtes werden keine Anregungen vorgebracht.

Im Auftrag



Britta Stolz



## **1.2 Ergebnis der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung (gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB; Zeitraum vom 03.01.2014 bis 16.01.2014)**

Im Rahmen der durchgeführten erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von privaten Personen keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Im Rahmen der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat des Flecken Lauenau abgewogen.

### **Landkreis Schaumburg, Schreiben vom 16.01.2014**

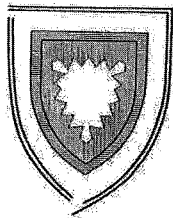
Es wird auf die bereits mit Schreiben vom 12.04.2013 und 25.11.2013 vorgetragenen Stellungnahmen verwiesen. Darüber hinausgehende Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

### **Abwägung**

Die Planungen begründen keine zusätzlichen Anforderungen für die Löschwasserversorgung. Die Löschwasserversorgung wird durch die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen sichergestellt. Zuständig für die Löschwasserversorgung, die Unterhaltung und den Betrieb der Löschwasserentnahmestellen ist die Samtgemeinde Rodenberg als örtl. Träger des Feuerschutzes.

Die Planungen begründen keine zusätzlichen Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen. Die Hinweise zur Realisierung der festgesetzten Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Ausführungsplanungen für diese Maßnahmen wurden beauftragt.

Die Vermessung der Baugrenzen wurde ergänzt.



# Landkreis Schaumburg

Der Landrat

Samtgemeinde Rodenberg

21. Jan. 2014

Landkreis Schaumburg Postfach 31653 Stadthagen

Samtgemeinde Rodenberg  
Amtsstraße 5  
31552 Rodenberg

Amt: Bauordnungsamt  
Zimmer-Nr.: 409  
Auskunft erteilt: Frau Stolz  
8:00 - 12:00 Uhr außer Do.  
Tel.-Durchwahl:  
05721 703 512  
Fax:  
05721 703 590  
Besuchszeiten: Mo.: 8:30 - 12:00 Uhr u.  
13:30 - 15:30 Uhr  
Fr.: 7:30 - 12:30 Uhr

E-Mail: bautechnik.63@landkreis-schaumburg.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
Herr Döpke

Mein Zeichen  
63/19/ 100436/2013

Datum  
16.01.2014

Grundstück

Gemarkung, Flur, Flurstück(e):

Vorhaben

Bebauungsplanes Nr. 29 A, 1. Änderung, "Oberhalb der Aue", Flecken Lauenau  
- Parallelverfahren zur 48. Änderung des F-Planes -

## Stellungnahme gemäß § 4a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den mir mit Schreiben vom 19.12.2013 vorgelegten Planunterlagen werden keine über meine Stellungnahmen vom 12.04.2013 und 25.11.2013 hinausgehenden Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Im Auftrag

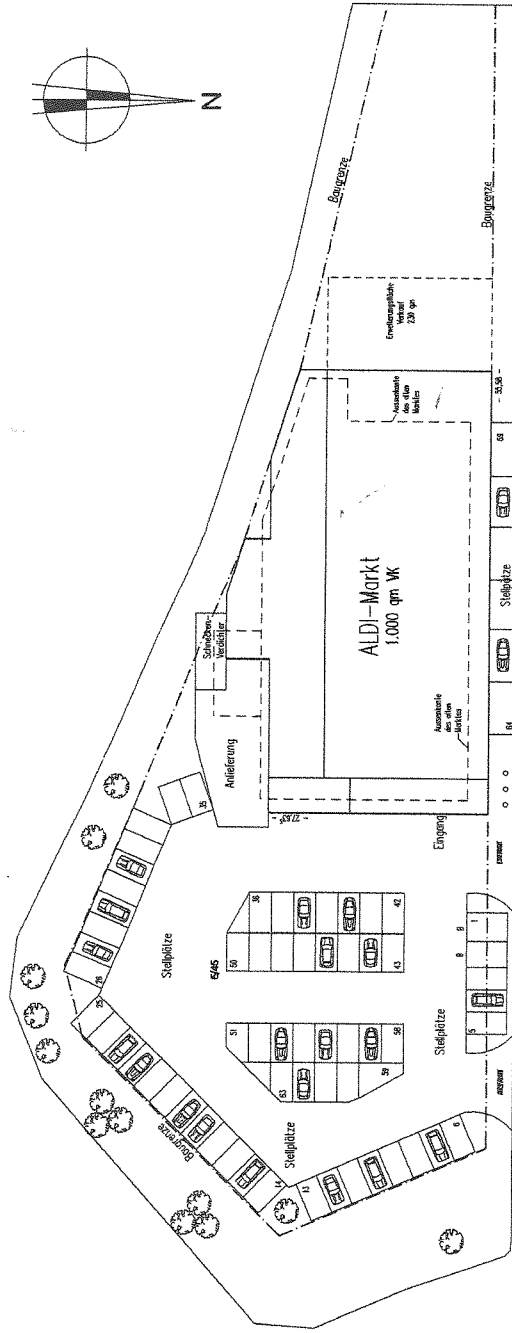
Britta Stolz

Dienstgebäude  
Jahnstraße 20  
31655 Stadthagen  
Telefon: 05721 703-0  
Telefax: 05721 703-299  
<http://www.schaumburg.de>

Kassenkonten  
Sparkasse Schaumburg (BLZ 255 514 80) 470 142 043  
BIC NOLADE21SHG  
IBAN DE53 2555 1480 0470 1420 43  
Postbank Hannover (BLZ 250 100 30) 454 27 - 300  
BIC PBNKDEFF250  
IBAN DE61 2501 0030 0045 4273 00

# Anlage 1: Lageplan

Gemarkung: Lauenau Flur: 3 Flurstück: 5/45



Zum Mineralbad

DER PLANER: 26.07.2013



DER PLANER:

BERATENDER-INGENIEUR  
MITGLIEDS-NR. 101910

DIPL.-ING. HANS-HARALD HARTMANN  
ROSENSTRASSE 7A, 32 876 LUEGDE 1

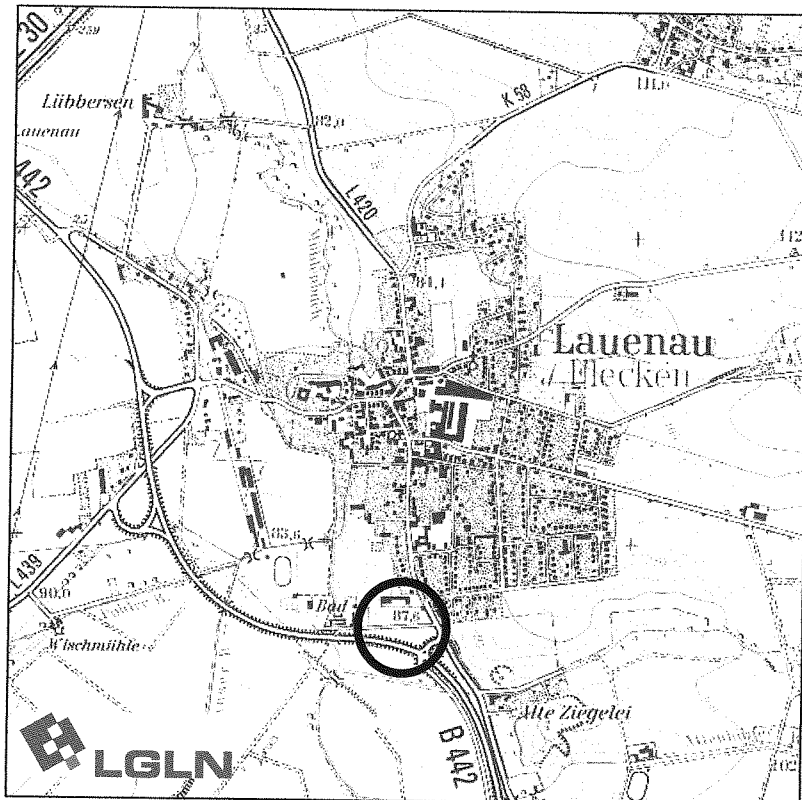
LAGEPLAN M=1:500 A

## **Anlage 2: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

# Bauleitplanung des Flecken Lauenau

---

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“



### Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Screening

gem. § 3 c UVPG/§ 3 Abs. 1 NUVPG

Stand: Oktober 2013 (vorläufiges Ergebnis)

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung, Rechtslage.....	3
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung .....	4
<b>2</b>	<b>Allgemeine Vorprüfung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Kriterien.....	6
2.2	Prüfung gem. Anlagen 2 u. 4 UVPG.....	7
<b>3</b>	<b>Vorläufiges Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung .....</b>	<b>15</b>

# 1 Anlass und Aufgabenstellung

## 1.1 Veranlassung, Rechtslage

Der Lebensmittelnahversorger Aldi Nord beabsichtigt die Erweiterung des im Süden Lauenaus an der K 59 (Coppenbrügger Landstraße) und südlich der Straße Zum Mineralbad gelegenen Marktes. Dies soll nach Abbruch des bestehenden Gebäudes durch einen Neubau erfolgen. Nach Einschätzung des Lebensmittelnahversorgers ist der Standort im Süden Lauenaus aufgrund seiner Größe und Ausprägung für eine zukunftsorientierte Entwicklung nicht mehr ausreichend groß bemessen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB gehört die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu den öffentlichen Belangen der Bauleitplanung, die in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von (Innenbereichs-) Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standort- oder Nachbargemeinde ausgehen. Hierdurch soll der Schutz bestehender zentraler Versorgungsbereiche gesichert werden. Als Maßstab zur Feststellung schädlicher Auswirkungen darf insbesondere der zu erwartende Kaufkraftabfluss herangezogen werden<sup>1</sup> Daneben dienen der Einzugsbereich und das Warensortiment des Vorhabens der Orientierung der Bewertung.

Unter Berücksichtigung der genannten Grundsätze zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche soll der Aldi-Markt an der Coppenbrügger Straße, welcher der Nahversorgung der Bevölkerung in Lauenau und in den Nachbargemeinden dient, auf eine Gesamtverkaufsfläche von bisher 795 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.000 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Ebenfalls soll eine Vergrößerung der Lagerhaltung ermöglicht werden. Zu diesem Zweck ist die Erweiterung der Geschossfläche von derzeit 1.318 m<sup>2</sup> auf max. 1.750 m<sup>2</sup> geplant.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ soll diese Erweiterung planungsrechtlich gesichert werden. Zu diesem Zweck wird für den Lebensmittelnahversorger ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnahversorger“ festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird die Geschossfläche auf 1.750 m<sup>2</sup> und die zulässige Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> begrenzt, so dass gegenüber der bisherigen Nahversorgungsfunktion keine darüber hinausgehende Magnetwirkung im Sinne von Kaufkraftabzug aus benachbarten Städten und Gemeinden zu erwarten ist.

### Beurteilung nach UVPG

Das geplante Vorhaben stellt eine Nachverdichtung im bisherigen Innenbereich dar. Für das Gebäude Lebensmitteldiscounter Aldi ergibt sich aufgrund der textlichen Festsetzung eine Geschossfläche von max. 1.750 m<sup>2</sup> und eine max. Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>.

Entsprechend Anlage 1 UVPG (siehe folgende Tabelle) ist für das geplante Vorhaben eine „Allgemeine Vorprüfung“ gemäß Ziffer 18.8 in Verbindung mit Ziffer 18.6 erforderlich. Die Geschossfläche wird größer sein als 1.200 m<sup>2</sup> und kleiner als 5.000 m<sup>2</sup> und liegt in sonstigen Bereichen (nicht Außenbereich nach § 35 BauGB).

---

<sup>1</sup> OVG Münster, Urt. V. 11.12.2006- 7A 964/05

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“, Flecken Lauenau  
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c UVPG/gem. § 3 Abs. 1 NUVPG

Nr.	„UVP“ pflichtigen Vorhaben der Anlage 1 UVPG	X/A	Zutreffendes angekreuzt
18.6	Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von		[ ]
18.6.1	5.000 m <sup>2</sup> oder mehr	X	[ ]
18.6.2	1 200 m <sup>2</sup> bis weniger als 5 000 m <sup>2</sup> ;	A	[ ]
18.8	Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird;	A	[ X ]
X= Vorhaben ist UVP pflichtig / A= allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c (1))			

### Beurteilung nach NUVPG

Auch nach NUVPG Anlage 1 (siehe folgende Tabelle) ist aufgrund der Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Nr.	Liste der nach Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhaben	X/A	Zutreffendes angekreuzt
13	Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer Geschossfläche von 1.200 m <sup>2</sup> oder mehr innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Baugesetzbuches oder im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches;	A	[ X ]
X= Vorhaben ist UVP pflichtig / A= allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c (1))			

## 1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

### Angaben zum Standort

Die Allgemeine Vorprüfung erfolgt auf der Basis der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ in der zurzeit vorliegenden Form (Entwurf).

Es sind keine kumulierenden Vorhaben einzubeziehen, da keine konkreten Vorhaben im unmittelbaren, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A umfasst eine Fläche von rd. 0,8 ha und wird wie folgt begrenzt:





Das Plangebiet umfasst die gewerblich genutzte Bauflächen des Lebensmitteldiscounters sowie die nördlich daran angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, Stellplätze und begleitende Gehölzstrukturen in den Randbereichen. Die Nutzungsstruktur ist gewerblich geprägt. Aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan besteht eine zulässige Überbauung bis zu 80% für Gebäude und Nebenanlagen (GRZ=0,7 zzgl. Überschreitung von 50%, jedoch eine maximale GRZ von 0,8).

### Art der Nutzungen und Festsetzungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ weist eine Gesamtfläche von 8.204 m<sup>2</sup> auf. In den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes wird der südlich der Straße „Zum Mineralbad“ befindliche Einzelhandelsstandort aufgenommen.

Die GRZ (Grundflächenzahl) wird mit 0,7 unverändert aus dem rechtsverbindlichen B-Plan übernommen. Die Grundstücksflächen mit der Festsetzung Sondergebiet umfassen im Bereich des Lebensmitteldiscounters 7.086 m<sup>2</sup>. Für das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelversorger“ ergibt sich daher zzgl. einer Überschreitung für Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,8 eine maximal überbaubare Grundfläche von 5.669 m<sup>2</sup>.

Die Geschossfläche wird entsprechend der geplanten Erweiterung des Nahversorgers (Neubau) mit max. 1.750 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dadurch soll die Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche von 795 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> ermöglicht werden. Eine Überschreitung der Verkaufsfläche von max. 1.000 m<sup>2</sup> soll jedoch zum Schutz der in Lauenau bereits im Versorgungskern bestehenden Einzelhandelsnutzungen nicht zugelassen werden.

## **2 Allgemeine Vorprüfung**

### **2.1 Kriterien**

Die allgemeine Vorprüfung wird als tabellarische Beschreibung und Bewertung durchgeführt, gem. § 3 c UVPG „UVP-Pflicht im Einzelfall“ materiell-rechtlich auf Grundlage der Kriterien der Anlage 2 des UVPG. Auf die Kriterien wird mit A2 für Anlage 2 UVPG und der Nummer des Kriteriums verwiesen, z.B. A2 1.1.

Die Kriterien der Anlage 2 BauGB entsprechen den Kriterien der Anlage 4 UVPG für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer strategischen Umweltprüfung. Um Verwechslungen mit den Kriterien der Anlage 2 des BauGB zu vermeiden, wird im Rahmen der tabellarischen Prüfung auf Anlage 4 UVPG verwiesen, z.B. A4 1.1.

Es werden alle vorhandenen Erkenntnisse (z. B. Gutachten, Vorentwürfe) überschlägig geprüft, um festzustellen, ob die 1. Änderung des Bebauungsplanes erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Es ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch vorgesehene bzw. vorzusehende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden und damit Auswirkungen auf die Erheblichkeitsbewertung haben können. Auch Vorbelastungen im Geltungsbereich sind zu berücksichtigen.

Im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls sind auch kumulierende Vorhaben zu berücksichtigen (A2 2), die in einem unmittelbaren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben stehen.

Auf der Basis des Ergebnisses der allgemeinen Vorprüfung ist zu entscheiden, ob das Vorhaben UVP-pflichtig ist.

## 2.2 Prüfung gem. Anlagen 2 u. 4 UVPG

### 2.2.1 Merkmale des Bebauungsplanes (A2 1 / A 4 1)

Die Merkmale des Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich der nachfolgenden Kriterien zu beurteilen:

Kriterium gem. Anlage 2 /4 UVPG	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung
Ausmaß und Größe des Vorhabens/Plans A2 1.1 / A4 1.1	<p>Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst 8.204 m<sup>2</sup>.</p> <p>Es umfasst Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel -Lebensmittelnahversorger“ mit einem Lebensmitteldiscounter, Stellplätzen und einer den Parkplatz einfassenden Bepflanzung und einen Abschnitt der Straße „Zum Mineralbad“.</p> <p>Zulässige Grundfläche gem. Festsetzungen im SO Gebiet GRZ 0,7 (inkl. Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 für Stellflächen und Nebenanlagen) = 5.669 m<sup>2</sup></p> <p>Umfang hinzukommender, aber bereits planungsrechtlich zulässiger Versiegelung durch Erweiterung des Gebäudes (GRZ): max. möglich 400 m<sup>2</sup> (Gebäudeerweiterung)</p>	<p>Eine Erhöhung der Flächenversiegelung und Überbauung findet gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand nicht statt, da auf der Grundlage der bisher rechtsverbindlich festgesetzten GRZ eine darüber hinausgehende Flächenversiegelung bis 0,7 (Gebäude und 0,8 bei Vorhaben gem. § 119 Abs. 2 BauNVO zulässig waren. Die Erweiterung der Geschossfläche findet in diesem Rahmen statt.</p>
Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft A2 1.2	<p>Im Geltungsbereich sind keine Fließgewässer oder stehenden Gewässer vorhanden. Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Wasserschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten.</p> <p>Bodenveränderungen durch Neuversiegelung und Überbauung erfolgen in unerheblichem Ausmaß.</p>	keine erheblichen Eingriffe
Abfallerzeugung A2 1.3	<p>Nach Menge und Qualität fallen über das übliche Maß hinaus keine Abfallstoffe an. Die Abfallentsorgung ist durch die Kreisabfallwirtschaft (KAW) des Landkreises Schaumburg sichergestellt.</p>	über die bestehende Nutzungsintensität hinaus sind keine erheblichen Zunahmen der Abfallmengen zu erwarten
Umweltverschmutzung und Belästigung A2 1.4 A4 2.3	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten im Gebiet vorhanden.</p>	keine Beeinträchtigung

Kriterium gem. Anlage 2 /4 UVPG	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung
<p>Unfallrisiko, insbesondere durch Stoffe und Technologien A2 1.5</p>	<p>Im Rahmen der Nahversorgungsnutzung und aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nahversorgungseinrichtung wird insgesamt nur ein geringes Gesundheits- und Unfallrisiko erwartet. Für die im Umfeld ansässige Bevölkerung und für die weitere Umgebung entsteht durch die Erweiterung des bestehenden Nahversorgers kein erhöhtes Unfallrisiko. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine Stoffe und Technologie verwendet, die ein Unfallrisiko verursachen. Im Rahmen der Baugenehmigung und des Betriebes sind die geltenden Vorgaben zur Unfallverhütung anzuwenden.</p>	<p>keine erheblichen Belastungen und Risiken erkennbar</p>
<p>Beeinflussung anderer Pläne und Programme A4 1.2</p>	<p><b>Landes- und Regionalplanung</b></p> <p>Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (2008) stellt den Ort Lauenau als Grundzentrum dar, mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Arbeiten und Erholung. Das Gebiet liegt im südlichen Siedlungsbereich Lauenaus am Rand des zentralen Versorgungsbereiches des Fleckens, der sich beidseits der Coppenbürger Straße (K 59) bis zum Rundteil und von dort in die Marktstraße und in die Straße „Am Rundteil“ hineinzieht. Der Einzugsbereich der bereits bestehenden Einzelhandelnutzungen erstreckt sich sowohl auf den Kernbereich Lauenau als auch auf die im Süden, Westen und Osten angrenzenden Gemeinden Messenkamp, Hülsede und Pohle mit ihren jeweiligen Siedlungsbereichen und Ortschaften.</p> <p>Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO innerhalb des bereits bebauten Siedlungszusammenhanges festgesetzt. Aus dem Ursprungsbebauungsplan bestehen Baurechte für ein Gewerbegebiet mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,7 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung von 50 % bis zu einer max. GRZ von 0,8. Die Art der baulichen Nutzung <i>Gewerbegebiet</i> wird in ein <i>Sondergebiet</i> mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel- Lebensmittelnahversorger“ geändert.</p> <p>Die Erweiterung des Lebensmittelnahversorgers durch Neubau kann aufgrund der zentralen Lage in der Funktion als Nahversorger und der Begrenzung der Geschossfläche für den Süden Lauenaus und die Ortslagen Pohle, Hülsede und Messenkamp als raumordnerisch verträglich angesehen werden, da über den Bestand hinaus durch die Änderungen keine erheblich neuen Magnetwirkungen zu erwarten sein werden.</p> <p>Damit besteht für die 1. Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich eine</p>	

Kriterium gem. Anlage 2 /4 UVPG	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung
	<p>Übereinstimmung mit den Zielen der Regional- und Landesplanung. Eine erhebliche Beeinflussung anderer Pläne und Programme liegt nicht vor.</p> <p><b>Flächennutzungsplan</b> Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für die im Plangebiet gelegenen Flächen auf Grundlage der durchgeführten 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg – Teilbereich 2 und 3 - eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dar. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ (Sondergebiet, Verkehrsflächen) sind somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.</p> <p>Eine erhebliche nachhaltige Beeinflussung der durch den Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Ordnung wird durch den Bebauungsplan Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“, 1. Änderung, nicht hervorgerufen. Von einer erheblichen Beeinflussung ist dann auszugehen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die planerische Leitidee des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt würde. Durch die Ausweisung des Sondergebietes anstelle der bislang festgesetzten gewerblichen Bauflächen soll im Wesentlichen die Erweiterung eines in diesem Bereich bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebes ermöglicht werden. Da in einem Gewerbegebiet, mit Ausnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Einzelhandel zulässig ist, entfernt sich die 1. Änderung des B-Planes mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche von bisher 795 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.000 m<sup>2</sup> nicht wesentlich von der ursprünglichen Leitidee des Flächennutzungsplans und auch nicht von der im Rahmen des Flächennutzungsplanes bisher örtlich realisierten Einzelhandelsstruktur. Die bereits ausgeübten Einzelhandelsnutzungen übernehmen bereits innerhalb des Grundzentrums Lauenau in der Gesamtheit eine für die Grundversorgung der Bevölkerung wichtige Versorgungsfunktion. Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung in den v.g. Siedlungsbereichen mit Artikeln des allgemeinen, täglichen Bedarfs, der eine besondere Bedeutung beizumessen ist. Es liegen keine Beeinträchtigungen der städtebaulichen Ordnung vor, da die bestehenden Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert und lediglich angemessenen Erweiterungsraum durch festgesetzte Geschossflächen erhalten. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen von Plänen und Programmen sind nicht erkennbar.</p>	
<p>Umwelt- und gesundheitsbezogene Erwägungen unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Entwicklung A4 1.3</p>	<p>Umweltrelevante geplante Nutzung: Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Keine Emission von Schadstoffen.</p> <p>a) Sondergebiet Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 A bereitet die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters vor. Mit der Fest-</p>	<p>Angemessene Umsetzung und Sicherung der Planungsziele durch Festsetzungen im</p>



Kriterium gem. Anlage 2 /4 UVPG	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung
	<p>setzung des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelnahversorger" und der Begrenzung der Geschossfläche sowie der max. Verkaufsfläche sichert der Flecken Lauenau die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet in Form der Erhaltung und Entwicklung der Einrichtungen der Nahversorgung der Bevölkerung.</p> <p>b) Bebauung Änderung der bestehenden Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelnahversorger" Die Geschossfläche wird auf 1.750 m<sup>2</sup> begrenzt, die zulässige Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>c) Verkehr Die Zufahrt für Kunden und Lieferanten erfolgt über die Straße „Zum Mineralbad“. Die Festsetzungen für die bereits rechtsverbindlich festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht geändert. Die parallel zur B 442 von Bebauung freizuhaltenden Flächen werden unverändert übernommen.</p> <p>d) Grünflächen Vom Neubau sind geringfügig Vegetationsbestände im Nahbereich der Bundesstraße betroffen.</p> <p>e) Wasser Durch die 1. Änderung des B-Planes wird der Anteil der Flächenversiegelungen gegenüber der planungsrechtlich bestehenden Situation nicht erhöht, die Vorflutsituation wird nicht erheblich beeinträchtigt.</p>	<p>B-Plan.</p> <p>Keine erhebliche, zusätzliche Beeinträchtigung durch die 1. Änderung des B-Planes.</p> <p>Keine erhebliche, zusätzliche Beeinträchtigung durch die 1. Änderung des B-Planes.</p> <p>Keine erhebliche, zusätzliche Beeinträchtigung durch die 1. Änderung des B-Planes.</p>
Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme A4 1.4	In der Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Baulärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden. Lärm- und Staubemissionen aus Kunden- und Lieferverkehr und geplantem Schne-	Temporäre Belästigung, keine dauerhafte Problematik erkennbar.

Kriterium gem. Anlage 2 /4 UVPG	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung
	<p>ckenverdichter: Durch den Verkehr bestehen bereits Vorbelastungen durch Lärm und Stäube im Bereich der K 59 aus Kunden- und Lieferverkehr durch die Einzelhandelsbetriebe und durch die in einem Abstand von rd. 25 m südwestlich des Plangebietes verlaufende B 442.</p> <p>Die 1. Änderung wird keine erhebliche Veränderung der Nutzungsfrequenz im Bereich des Einzelhandelsstandortes bewirken, da die Verkaufsfläche des Lebensmittelnahversorgers nur um rd. 200 m<sup>2</sup> erweitert wird und sich die Geschossfläche entsprechend ebenfalls nur geringfügig vergrößert. Die Erweiterung der Geschossfläche ist nur kleinräumig und dient im Wesentlichen der Berücksichtigung der zukünftigen Anforderungen an die Lagerhaltung. Eine erhebliche, über die bestehende Versorgungsfunktion hinausgehende Zunahme der Magnetwirkung ist daher nicht ableitbar.</p> <p>Die rechtsverbindlich festgesetzten Schallleistungspegel werden zum Schutz der benachbarten betriebsfremden Wohnnutzungen unverändert in die 1. Änderung des B-Planes übernommen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet. Im geltenden Bebauungsplan sind bis zu einer Tiefe von 50 m parallel zur K 59 Schallleistungspegel festgesetzt. Auf der Grundlage der rechtsverbindlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 29 A dürfen im Gewerbegebiet nur Anlagen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von max. 57 dB(A)/qm (tags) und 42 dB(A)/qm (nachts) betrieben und errichtet werden.</p> <p>Es ist die Installation eines Schneckenverdichters geplant. Da diese Planung vorhabenbezogen ist, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft, ob die</p>	<p>Insgesamt ist keine Problematik oder erhebliche Beeinträchtigung durch die geplante Erweiterung der Geschossflächen des bestehenden Einzelhandelsstandortes zu erkennen. Festsetzungen zum Immissionsschutz werden berücksichtigt.</p> <p>Damit können auch erhebliche Beeinträchtigungen in Folge von Lärm- oder Abgasemissionen ausgeschlossen werden.</p> <p>Durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ 1. Änderung wird die Entwicklung des Standortes unter Berücksichtigung der Anforderungen auf gesunde Wohnverhältnisse im weiteren Umfeld nachhaltig gesichert und gleichzeitig begrenzt. Im Rahmen der geplanten Erweiterung der Einzelhandelsnutzung und aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“, 1. Änderung, wer-</p>

Kriterium gem. Anlage 2 /4 UVPG	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung
	vorgegebenen Schallleistungspegel eingehalten werden, um ggf. eine Einhausung oder sonstige Lärminderungsmaßnahmen anzuordnen.	den keine Besonderheiten erwartet, die zu Umweltverschmutzungen oder Belästigungen führen könnten. Von dem Bebauungsplan gehen keine über die o.g. Emissionen genannten Wirkungen aus.
Bedeutung für nationale u. europäische Umweltvorschriften A4 1.5	nicht vorhanden	keine Betroffenheit

### 2.2.2 Standort des Vorhabens (A2 2)

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

Kriterium gem. Anlage 2 /4 UVPG	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
Bestehende Nutzungen Siedlung, Erholung, land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung, sonstige wirtschaftliche u. öffentliche Nutzung, Verkehr, Ver- und Entsorgung A2 2.1	Das Gebiet unterliegt der gewerblichen Nutzung, bzw. der Versorgung der Bevölkerung mit Artikeln des allgemeinen, täglichen Bedarfs. Das Gebiet wird durch eine öffentliche Straße gequert, die der Anbindung der Feuerwehr, des Freibades und weiterer Sportstätten westlich der Rodenberger Aue dienen.	Bestehende Nutzungen werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.
Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien) A2 2.2	Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch Versiegelung, Bebauung und die intensive Nutzung der Flächen im Bereich der Einzelhandelsbetriebe durch Kunden und Lieferantenverkehr sind die ursprünglichen Qualitäten und der Reichtum der Schutzgüter des Gebietes stark beeinträchtigt bzw. eingeschränkt. Es ist eine gute Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter gegeben, diese ist jedoch aufgrund der Nutzung nicht relevant.	Aufgrund der Vorbelastung keine erhebliche Beeinträchtigung.
Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Natura-2000 Gebiete (2.3.1)</li> <li>• Naturschutzgebiete (2.3.2)</li> <li>• Nationalparke (2.3.3)</li> <li>• Biosphärenreservate / Landschafts-</li> </ul>	nicht vorhanden



Kriterium gem. Anlage 2 /4 UVPG	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterium) A2 2.3 A4 2.6	<p>schutzgebiete (2.3.4)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturdenkmäler (2.3.5)</li> <li>• Geschützte Landschaftsbestandteile (2.3.6)</li> <li>• gesetzlich geschützte Biotope (2.3.7)</li> <li>• Wasserschutzgebiete etc. (2.3.8)</li> <li>• Gebiete mit Überschreitung festgelegter Umweltqualitätsnormen (2.3.9)</li> <li>• Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte (2.3.10)</li> <li>• Denkmäler, Denkmalensembles, archäologisch bedeutsame Landschaften (2.3.11)</li> </ul>	

### **2.2.3 Merkmale möglicher Auswirkungen (Anlage A2 3, A4 2)**

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern A2 3.1 und A2 3.2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen:

Kriterium gem. Anlage 2 /4 UVPG	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung) A2 3.1 A4 2.4	Die Auswirkungen der Planung sind im Wesentlichen auf das Plangebiet und auf die unmittelbar angrenzenden Bereiche beschränkt. Die Auswirkungen sind für derartige Projekte nicht vermeidbar bzw. durch entsprechende Maßnahmen nur graduell zu vermindern.	Die Auswirkungen sind vertretbar und werden nicht als „erheblich“ im Sinne des UVPG bewertet.
grenzüberschreitender (A2 3.2) und kumulativer Charakter der Auswirkungen (A4 2.2)	Ein grenzüberschreitender, kumulativer Charakter der durch die Planung hervorgerufenen Auswirkungen kann ausgeschlossen werden.	keine Beeinträchtigung gegeben
Schwere und Komplexität der Auswirkungen A2 3.3	Aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet und der Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Belastungen durch Lärm, durch die Festsetzung von Schalleistungspegeln, sind Schwere und Komplexität der Auswirkungen der Planänderung als unerheblich zu beurteilen.	Die Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind aufgrund der Vorbelastungen und Vermeidungsmaßnahmen gering und unerheblich.
Wahrscheinlichkeit (A2 3.4), Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen (A2 3.5, A4 2.1)	Es bestehen bereits Vorbelastungen durch die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und durch die daran angrenzenden gewerblichen Nutzungen, die sich im Bereich des rechtswirksamen B-Plans Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ befinden.	

Kriterium gem. Anlage 2/4 UVPG	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
	<p>Die Auswirkungen sind bezogen auf das Plangebiet dauerhaft, jedoch aufgrund des geringen Umfanges nicht erheblich. Reversibel sind die Auswirkungen nur bei einer Aufgabe der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen und einer Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Der Verkehr wird nicht wesentlich zunehmen, weil keine Sortimentserweiterung geplant ist, sondern eine Anpassung an die aktuellen Anforderungen der Warenpräsentation und an die betrieblich bedingten Raumanforderungen. Der zu erwartende Verkehr kann im Zuge des Straßensystems verträglich abgewickelt werden. Es kommt nicht zu Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs auf der K 59.</p>	<p>keine Beeinträchtigung gegeben</p> <p>keine Beeinträchtigung gegeben</p>
<p>Bedeutung, Sensibilität des Gebiets aufgrund natürlicher Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte A4 2.5</p>	<p>a) bestehende Nutzung Bebaute Fläche mit Einzelhandel, im Osten Wohnbebauung im Süden die B 442 und im Norden überwiegend gewerbliche Nutzung. Die Zufahrt zu den Parkplätzen erfolgt über die Straße „Zum Mineralbad“. Aus dem Ursprungsbebauungsplan besteht eine zulässige Überbauung bis zu max. 80 %, (GRZ= 0,7 zzgl. 50 % Überschreitung für Stellplätze und Nebenanlagen, jedoch nicht mehr als 0,8). Schützenswerte Biotope sind im Plangebiet und der Umgebung nicht vorhanden.</p> <p>b) Schutzgüter gem. UVPG Der vorhandene Boden ist bereits weitgehend durch Gebäude und Stellplätze überbaut und versiegelt. Unter Berücksichtigung des Standortes und seiner potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten, begründet durch den rechtswirksamen B-Plan Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ werden die Beeinträchtigungen aus der 1. Änderung des B-Planes jedoch als nicht erheblich i.S.d. UVPG angesehen.</p> <p>Die den Parkplatz umlaufende Pflanzung aus bodendeckenden Gehölzen ist für Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum von sehr geringer Bedeutung, einerseits aufgrund der</p>	<p>Keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten</p> <p>Die Beeinträchtigungen werden i.S.d. UVPG als nicht erheblich gewertet.</p> <p>Veränderungen zur bisherigen Plansituation sind nicht gegeben. Grad und Komplexität der</p>

Kriterium gem. Anlage 2 /4 UVPG	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
	nicht heimischen Arten und andererseits aufgrund der Verwendung ausschließlich einer Art. Weiterhin wird die Qualität durch die gewerblich geprägte Lage erheblich vorbelastet. Aufgrund der Vorbelastungen des Gewerbegebietes sind seltene Pflanzenarten und besonders geschützte Tierarten nicht zu erwarten. Aus dem Bebauungsplan Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ ist bereits eine Überbauung bis zu 80 % zulässig (GRZ=0,7 zzgl. 50 % für Stellplätze und Nebenanlagen).	Auswirkungen liegen im üblichen Rahmen vergleichbarer Projekte. Erhebliche Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand für die Schutzgüter des UVPG u.a. Boden, Wasser sowie Tiere und nicht zu erwarten.

### 3 Vorläufiges Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung

Im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (Stand Februar 2013) zeigt sich, dass keine Schutzgüter und keine Schutzgebiete von der Planung erheblich betroffen sind. Das Plangebiet besitzt insgesamt keine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Nah- oder Kurzzeiterholung. Die weiteren Umweltmedien Boden und Klima weisen aufgrund der vorhandenen Versiegelung und intensiven Nutzung bzw. Lage im Siedlungszusammenhang keine besonderen Qualitäten auf. Aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ ist bereits eine Überbauung der Flächen bis zu 80 % zulässig. Durch die 1. Änderung wird keine darüber hinaus gehende Versiegelung festgesetzt. Gegenüber der bisher festgesetzten und möglichen gewerblichen Nutzungen werden mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel–Lebensmittelnahversorger“ keine darüber hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sein.

Die bauliche Inanspruchnahme der Flächen für die Erweiterung bzw. den Neubau des Lebensmittelversorgers ist aufgrund der Lage und der bisherigen Nutzung als Gewerbegebiet relativ unproblematisch und unter Umweltgesichtspunkten vertretbar.

Für das Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ wird für das Schutzgut „Mensch“ im Bereich der Verkehrsflächen „Zum Mineralbad“ und K 59 nicht von einer relevanten Erhöhung der bestehenden Lärm- und Abgaswerte ausgegangen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen in diesem Bereich und unter der Annahme, dass es in den Bereichen der K 59 mit angrenzender Wohnbebauung nicht zu einer relevanten Erhöhung der bestehenden Lärm- und Abgaswerte kommt, können die zu erwartenden Auswirkungen als „nicht erheblich“ beurteilt werden. Dies ist der Fall, da es sich bei den Zu- und Abfahrten/Tag nicht um reinen Neuverkehr handelt, sondern auch Verknüpfungen mehrerer Fahrtzwecke berücksichtigt werden und diese im Verhältnis zur bestehenden Verkehrssituation eher als gering einzustufen sind.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Schalleistungspegel werden zum Schutz der östlich angrenzenden Wohnbebauung übernommen, so dass auch die Errichtung eines Schneckenverdichters zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Allgemeinen Wohngebietes führen kann, da anlagenbezogen die entsprechenden Schalleistungspegel einzuhalten sind.

Umweltrelevante Stellungnahmen, die in der hier zur Vorlage kommenden Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zu berücksichtigen sind, liegen z. Zt. nicht vor.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Kenntnislage weist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ keine erheblichen Umweltauswirkungen auf, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung über die bereits in die Planung eingestellten Auswirkungen hinaus zu berücksichtigen wären.

Eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit (UVP) ist bei dem jetzigen Kenntnisstand nicht erforderlich. Das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ kann ohne Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

## Teil IV Verfahrensvermerke

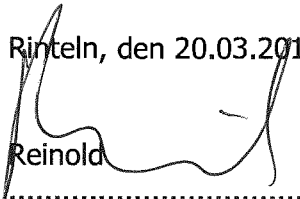
### Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom

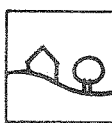
Planungsbüro REINOLD  
Raumplanung und Städtebau  
Seetorstraße 1a - 31737 Rinteln

Telefon: 05751- 9646744 Telefax: 05751- 9646745

Rinteln, den 20.03.2014

  
Reinold

Planungsbüro **Matthias Reinold**  
Dipl. - Ing. für Raum- u. Stadtplanung  
Stadtplanung  
Architektur  
Ökologie  
Seetorstraße 1a  
31737 Rinteln  
Telefon 057 51-9 64 67 44  
Telefax 057 51-9 64 67 45



.....  
Planverfasser

---

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Lauenau hat am 18.09.2013 die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ mit dem Entwurf Begründung einschl. Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ mit dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.10.2013 bis 27.11.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 20.03.2014

  
Heilmann

.....  
Gemeindedirektor

---

### **Erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung**

Der Flecken Lauenau hat die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ mit dem geänderten Entwurf Begründung einschl. Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ mit dem geänderten Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 03.01.2014 bis 16.01.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut, eingeschränkt öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 20.03.2014

  
Heilmann

.....  
Gemeindedirektor

---

### **Satzungsbeschluss**

Der Rat des Flecken Lauenau hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A „Oberhalb der Aue“ nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 05.03.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB einschl. Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und Zusammenfassender Erklärung beschlossen.

Rodenberg, den 20.03.2014

  
Heilmann

.....  
Gemeindedirektor