

1) Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Einwender, Datum der Einwendung	Stellungnahme (Inhaltliche Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Eingegangen am 13.07.2021	Zu o.g. Planungen werden aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belange keine grundlegenden Bedenken und Anregungen vorgebracht.	Es werden keine Bedenken geäußert.	Es ist kein Beschluss zu formulieren.
2	LGLN Regionaldirektion Hameln - Hannover Eingegangen am 22.06.2021	Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) : Empfehlung: Luftbildauswertung Fläche A <i>Luftbilder:</i> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. <i>Luftbildauswertung:</i> Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. <i>Sondierung:</i> Es wurde keine Sondierung durchgeführt. <i>Räumung:</i> Die Fläche wurde nicht geräumt. <i>Belastung:</i> Es besteht der allgemeine Verdacht In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi),	Der Hinweis zu den Erkenntnissen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet.	Es ist kein Beschluss zu formulieren.

		dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.		
3	Vodafone Eingegangen am 22.06.2021	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Es werden keine Bedenken geäußert	Es ist kein Beschluss zu formulieren.
4	Avacon Eingegangen am 23.06.2021	Gern beantworten wir Ihre Anfrage. Durch das im Betreff genannte Vorhaben ist/sind unsere Fernmeldeleitung/en betroffen. Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.	Die Lage der Versorgungsleitungen wird berücksichtigt und an den Vorhabenträger mit Verweis auf die Einhaltung der Hinweise weitergeleitet.	Es ist kein Beschluss zu formulieren.
5	Stadt Hameln Eingegangen am 25.06.2021	Zu den genannten Bauleitplanverfahren haben wir keine Bedenken. Ich bitte Sie für zukünftige Beteiligungen die nachfolgende Email-Adresse zu verwenden: stadtplanung@hameln.de	Es werden keine Bedenken geäußert.	Es ist kein Beschluss zu formulieren.
6	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim Eingegangen am 14.07.2021	Aus der Sicht der von hier zu vertretenden Belange werden weder Bedenken noch Anregungen bzgl. o.a. Vorhaben vorgetragen. Die Zuständigkeit für die Beurteilung der von diesem Vorhabenausgehenden Lärmimmissionen liegt bei der Unteren Immissionsschutzbehörde.	Es werden keine Bedenken geäußert.	Es ist kein Beschluss zu formulieren.

<p>7</p>	<p>IHK Hannover Eingegangen am 21.07.2021</p>	<p>Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes (Edeka-Markt) am Standort Hasselweg 2/Nordfeldstraße. Dabei soll die bisherige Gesamtverkaufsfläche von aktuell 790 m² auf 1.200 m² erweitert werden. Zur Umsetzung der Planung wird gemäß vorgelegter Planzeichenerklärung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel“ festgesetzt. Zu der Planung wird ein Verträglichkeitsgutachten „Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse - Vollsortimenter mit einer Zielverkaufsflche von 1.200 qm, Hasselweg 2 in 31848 Bad Münder“ (bulwiengesa AG, Hamburg, April 2020) vorgelegt.</p> <p>Die vorgelegte Einzelhandelsplanung liegt oberhalb des Schwellenwertes (800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche) zur Großflächigkeit i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO 1990. Damit steht die Zulässigkeit der Planung grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Erfüllung der raumordnerischen Prüfkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP). Folglich ist nachzuweisen, dass die vorliegende Neuplanung das im LROP enthaltene Integrations-, Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot einhält.</p> <p>Auf Grundlage der vorgelegten Planunterlagen und des Vertrglichkeitsgutachtens stufen wir die Planung raumordnerisch und städtebaulich als zulässig und gerade noch verträglich ein, sofern die Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² nicht überschritten wird. Wir gehen davon aus, dass die Planung die raumordnerischen Prüfkriterien einhalten kann.</p>	<p>Reglungen der maximalen Verkaufsfläche und einer eventuellen Reduzierung erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>	<p>Es ist kein Beschluss zu formulieren.</p>
----------	---	---	--	--

		<p>Zur Absicherung, dass sich keine mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ergeben, halten wir eine leichte Verkaufsflächenreduzierung um etwa 100 m² für überlegenswert.</p> <p>Abschließend weisen wir vollständigkeithalber auf folgendes hin: In dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten vom April 2020 wird angemerkt, dass eine Verkaufsflächenermittlung (Raumordnerische Verkaufsflächenermittlung, Neubau und Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters in Eimbeckhausen, bulwiengesa AG, Februar 2020) für einen nicht raumbedeutsamen Lebensmittelmarkt am Standort Hasselweg vom 17. Februar 2020 vorliegt. In dieser Verkaufsflächenermittlung soll anhand eines vorgegebenen Prüfrahmens für einen „nicht raumbedeutsame Lebensmittelmarkt“ für die Ortslage Eimbeckhausen eine maximale Dimensionierung für einen Lebensmittelmarkt von bis zu 1.700 m² hergeleitet worden sein. Diese „Raumordnerische Verkaufsflächenermittlung“ liegt uns nicht vor.</p> <p>Grundsätzlich halten wir für den Standort Eimbeckhausen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.700 m² im Sinne der Nahversorgung unter raumordnerischen und städtebaulichen Planaspekten für überdimensioniert sowie raumordnungsrechtlich nicht zulassungsfähig. Im Gutachten selbst wird festgehalten, dass die Verkaufsflächenherleitung weder für die Ermittlung eines marktrealistischen tatsächlichen Einzugsgebietes noch eines realistischen Zielum-</p>	<p>Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes werden alle relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Festlegung einer maximalen Verkaufsfläche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.</p>	<p>Es ist kein Beschluss zu formulieren.</p> <p>Es ist kein Beschluss zu formulieren.</p>
--	--	---	--	---

		<p>satzes geeignet ist. Insofern teilen wir auch nicht die Auffassung, dass in Eimbeckhausen eine Verkaufsfläche von 1.700 m² „nicht raumbedeutsam“ ist und als eine atypische Fallgestaltung eingestuft werden kann, bei der sich die Prüfung auf Konformität mit den einschlägigen Zielsetzungen des LROP Niedersachsen 2017 erübrigt. Darüber hinaus wäre es planungsrechtlich nicht nachvollziehbar, wenn in Eimbeckhausen ein Lebensmittelmarkt realisiert werden würde, der im Vergleich mit in zentralen Versorgungsbereichen von Bad Münde angesiedelten Märkten (bezogen auf die Verkaufsflächen) in vielen Fällen größer sein dürfte. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund begrüßen wir ausdrücklich (und halten es im Hinblick auf ein zügiges Planverfahren für fachlich sehr umsichtig), dass von der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH, Minden, die Erstellung einer vorhabenbezogenen Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse beauftragt wurde, die realitätsnahe Marktverhältnisse ansetzt und zudem auf die tatsächlich geplante Größenordnung abstellt.</p> <p>Redaktioneller Hinweis: Die Formulierung der Zweckbestimmung ist in den Unterlagen des Bebauungsplanes nicht einheitlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Textliche Festsetzung: „Lebensmittel-Einzelhandel“ • Planzeichenerklärung: „großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel“ • Begründung zum Bebauungsplan: „Lebensmittelnahversorger“ (Seite 11) bzw. „Großflächiger-Lebensmitteleinzelhandel“ (Seite 15) <p>Wir empfehlen als Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelnahversorger“.</p>	<p>Die angeführten Formulierungen werden entsprechend dem Vorschlag auf „Großflächiger Lebensmittelnahversorger“ geändert.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>8</p>	<p>Landesverband Bürger-</p>	<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die Um-</p>	<p>Es werden keine Bedenken geäußert.</p>	<p>Es ist kein Beschluss zu</p>

	<p>initiativen Umweltschutz Niedersachsen e. V. Eingegangen am 27.07.2021</p>	<p>weltauswirkungen der vorgelegten Planung mit dem Umweltbericht hinsichtlich Darstellungstiefe und Umfang abgearbeitet. Grundsätzliche Bedenken, die gegen die Umsetzung sprechen würden, sind nicht gegeben. In Bezug auf die Textlichen Festsetzungen und die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen sind jedoch im Detail Hinweise, Ergänzungen und Anregungen vorzutragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Erhalt der Großgrünsubstanz entlang Nordfeldstraße und Hasselweg wird nicht nur unter den Aspekten Artenschutz und Eingrünung/Landschaftsbild begrüßt, sondern gerade auch unter dem Gesichtspunkt CO₂-Speicher. Maßtechnisch werden die jetzigen (knapp bemessenen) Flächengrößen (insbesondere Breite) festgesetzt. Es muss davon ausgegangen werden, dass die baumartigen Gehölze sich als Wurzelraum (Kronentraufe plus 1,50m) die Bodenschichten direkt unter den angrenzenden befestigten Flächen erschlossen haben. Bei einer möglichen Neugestaltung/Neupflasterung sind für den nachhaltigen Erhalt die Arbeitsweisen hinsichtlich Maschineneinsatz und Arbeitstiefe nebst der Bauart (z.B. Dränpflaster) im Vorfeld als Teil der Ausführungsplanung zu regeln. In den Textlichen Festsetzungen wird unter <i>Hinweisen</i> Zif 3.4 die Anwendung der DIN 18920 vorgegeben. Dies jedoch nur allgemein und nicht konkret, kann es an dieser Stelle auch nicht. Eine fachliche Begleitung und sei es als Ökologische Baubegleitung wird daher angeraten verpflichtend zu machen. 	<p>Die nachfolgenden Hinweise, Ergänzungen und Anregungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen.</p>	<p>formulieren. Es ist kein Beschluss zu formulieren.</p>
--	---	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Der Artenschutz wird in Zif. 3.5 der <i>Hinweise</i> der Textlichen Festsetzungen behandelt. Auf dieser Ebene sind die Maßnahmen zutreffend formuliert. Allerdings ist zu befürchten, dass der Ausführungszeitpunkt Rodung und Abbruch sich, wie in der Praxis immer wieder zu erleben ist, verselbstständigt. Auch hier ist die Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung von Beginn an empfehlenswert. • Die notwendige externe Kompensation wird unter Zif. 3.7 der <i>Hinweise</i> in den Textlichen Festlegungen allgemein beschrieben und auf den Umweltbericht wird verwiesen. Der Umweltbericht entfaltet allein von sich aus keine Rechtskraft. Die externe Kompensation ist zwingend Voraussetzung für den BPL und daher verpflichtend abzusichern, entweder durch Erweiterung des Plangebietes (innerhalb des BPL) oder durch bindenden städtebaulichen Vertrag. • Externe Kompensation unter Zif. 3.7 der <i>Hinweise</i> in den Textlichen Festlegungen: Hier sollte zur Eindeutigkeit des Zieles eine textliche Ergänzung im zweiten Satz vorgenommen werden: „Ziel der Maßnahme ist es, eine vorhandene Ackerfläche in <i>extensives</i> Grünland umzuwandeln.“ Der Begriff „Grünland“ umfasst auch Intensiv-Grünland und ist daher zu unbestimmt. • Umweltbericht Kap. 2.3.5 S.47 und dort „Externe Kompensation“: Im dritten Abschnitt auf S. 48 wird das Ziel der Maß- 		
--	--	--	--	--

		<p>nahme mit „... möglichst artenreiches Extensiv- grünland ...“ vorgegeben, allerdings lässt diese Begrifflichkeit immer noch (zu-)viel Spielraum. Es fehlt eine weitergehende Definition des Grünlandtyps anhand z.B. des Bodentyps. Es fehlt zur Zielerreichung ebenfalls eine Spezifizierung des Saatguts, zumindest „Regiosaatgut“ mit Festlegung des Region und des Typs sollte vorgegeben werden. Als Alternative zum jährlichen Schnitt wird eine Beweidung zugelassen. Grundsätzlich ist das vorstellbar. Allerdings ist nicht jede Beweidung für eine Extensivierung geeignet. Es fehlt eine Aussage zu den Weidetierarten und zulässigen Großvieheinheiten/ha. Wenn der Umweltbericht Grundlage für die Ausführung der Externen Kompensation sein soll, dann ist hier eine Ergänzung und Aufarbeitung der Rahmenbedingungen wie oben angedeutet notwendig.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durchgrünung / Eingrünung / Landschaftsbild: Laut zeichnerischem Entwurf des BPL werden vorh. Gehölzstrukturen zur Erhaltung ausgewiesen und neue Gehölzstreifen am östlichen Rand und am nördlichen Rand im Bereich der Erweiterungsfläche dargestellt. <p>Zur Eingrünung auf der nördlichen Seite im Bereich des zukünftigen Parkplatzes und der Zufahrt werden im BPL-Entwurf keine Aussagen getroffen. Hier wurde eine durchgewachsene Hecke mit Baumanteil entlang der Grenze entfernt. Laut Zeich-</p>		
--	--	---	--	--

		<p>nung „Entwurf Ersatzneubau EDEKA-Markt ...“ auf S. 13 der Begründung entsteht ein nicht vermaszter sehr schmaler Abstandstreifen entlang der Grenze, typisch für Bodendecker oder Rasen. Auch in den wesentlich breiteren Grüninseln (Interpretation, da farblich Grün dargestellt) an den Enden der Stellplatzreihen sind keine Baumsymbole zu finden. Zur Eingrünung und Durchgrünung mit den bekannten Wohlfahrtswirkungen wird angeregt, die Grüninseln an den Kopfenden der Stellplatzreihen mit Bäumen zu besetzen (Festsetzung).</p> <p>Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ am östlichen Rand des Geltungsbereichs mit einer Gesamtlänge von rd. 70m ist zur Bepflanzung ausschließlich mit Sträuchern vorgesehen (Textliche Festsetzung 1.7.1). Zur besseren Einbindung in die Landschaft wird angeregt zur Erreichung eines landschaftstypische Bilds eines freiwachsenden Gehölzes zumindest im nördlichen Abschnitt des Streifens auf ca. 30m Länge (Gebäudeteil Anlieferung/Lager und Leergut) auch Bäume zweiter Ordnung wie z.B. Feldahorn und Hainbuche zur Pflanzung vorzusehen.</p> <p>Fazit: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zur Umsetzung der Planung. Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Aspekte gibt es in einigen Punkten Hinweise und Ergänzungsvorschläge zur Verbesserung der Situation.</p>		
			Es werden keine Bedenken geäußert.	Es ist kein Beschluss zu formulieren.
9	Landesamt für Berg-	Boden	Der Bodenschutz und die Hinweise zum Bo-	Es ist kein Beschluss zu

	<p>bau, Energie und Geologie Eingegangen am 29.07.2021</p>	<p>Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).</p> <p>Im bislang unbebauten Teil des Plangebiets befinden sich, wie im Umweltbericht beschrieben, laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:</p> <p>Hohe – äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit</p> <p>Die Karten können auf dem NIBIS Kartenserver eingesehen werden.</p> <p>Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen.</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt</p>	<p>denschutz werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.</p>	<p>formulieren.</p>
--	--	--	---	---------------------

		<p>werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.</p> <p>Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem</p>	<p>Die Kompensation von möglichen Eingriffen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.</p>	<p>Es ist kein Beschluss zu formulieren.</p>
--	--	--	---	--

		<p>Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.</p> <p>Hinweise Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzelscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Die Hinweise betreffen nicht die vorbereitende Bauleitplanung.</p>	<p>Es ist kein Beschluss zu formulieren.</p>
<p>10</p>	<p>Landkreis Schaumburg</p>	<p>Belange der Wirtschaftsförderung und Regio-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genom-</p>	<p>Es ist kein Beschluss zu</p>

	Eingegangen am 30.07.2021	<p>nalplanung Zu den o. g. Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 7.15 "Nordfeldstraße" der Stadt Bad Münde - mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Erweiterung des im Ortsteil Eimbeckhausen bestehenden Lebensmittelmarktes von 790 m² auf maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche geschaffen werden sollen -, bestehen aus Sicht des Landkreises Schaumburg als benachbarter Träger der Regionalplanung und untere Landesplanungsbehörde, keine Bedenken. Ich rege an, die Funktion des Lebensmittelmarktes als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung als Zweckbestimmung des geplanten Sonstigen Sondergebietes (SO) festzusetzen (z. B. "Großflächiger Lebensmittel-Nahversorger").</p>	men. Die Bezeichnung wird entsprechend angepasst. (siehe Stellungnahme IHK)	formulieren.
11	Landkreis Hameln-Pyrmont Eingegangen am 10.08.2021	<p>Untere Landesplanungsbehörde Ich weise darauf hin, dass in den Unterlagen zum genannten Verfahren die raumordnerische Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde vom 20. Januar 2020 an die Stadt Bad Münde nicht erwähnt wird. Dies ist dementsprechend zu ergänzen. In diesem Zusammenhang ist auch das Gutachten Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse vom Fachbüro bulwiengesa vom 30.04.2020 aufzugreifen. Dieses bestätigt, dass 55 % des Zielumsatzes durch Kunden aus dem Ortsteil Eimbeckhausen erwirtschaftet werden (s. S. 38).</p> <p>Untere Bauaufsichtsbehörde Bauplanungsrecht Am Ortsrand von Eimbeckhausen soll der zz. im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 7.15 „Nordfeldstraße“ vorhandene Edeka-Markt abgerissen und auf einer außerhalb dieses BPlan liegenden ähnlich großen zz. landwirtschaftlich ge-</p>	<p>Die raumordnerische Stellungnahme wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan ergänzt und die angegebene Textstelle aus dem Gutachten wird entsprechend aufgegriffen.</p> <p>Die nachfolgenden Anregungen betreffen nicht die vorbereitende Bauleitplanung. Sie werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Es ist kein Beschluss zu formulieren.</p>

		<p>nutzten Fläche neu errichtet und maßgeblich erweitert werden. Der Altstandort, der zuvor Marktgebäude und Stellplatzfläche vereint hat, soll laut B-Plan-Vorentwurf nunmehr vollständig als Parkplatz genutzt werden. Aufgrund der exponierten Ortsrandlage wird sich durch den neuen Standort als auch die Großflächigkeit des geplanten Neubaus das Ortsbild in diesem Bereich nicht unerheblich verändern und bedarf aufgrund der Erweiterung des Plangebietes in den Außenbereich hinein einer besonderen städtebaulichen Würdigung.</p> <p><i>Bebaubare Fläche/Baugrenzen:</i> Die südliche Baugrenze ist in einem Abstand von 10m zur Nordfeldstraße geplant. Städtebaulich wäre eine Vergrößerung des Abstandes auf 15m zu begrüßen, unabhängig davon, dass bereits eine Abstimmung mit der NLStBV erfolgt ist. Im weiteren Verlauf der Nordfeldstraße bleibt die Bebauung mindestens 15m zurück. Erst in fast 500m Entfernung durchbrechen zwei Gebäude diese Grenze.</p> <p>Die Größe des Baufeldes orientiert sich offensichtlich an dem geplanten Marktgebäude. Ich gehe davon aus, dass dennoch ein gewisser Spielraum in Bezug auf Gestaltung und Größe verbleibt, auch im Zusammenhang mit einer möglichen Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der GRZ von 0,8.</p> <p><i>Stellplatzfläche</i> Für die Stellplatzanlage sind keinerlei Festsetzungen für eine Bepflanzung getroffen, die die Fläche begrünt und gliedert. Dieses wird aufgrund der Größe der Parkplatzfläche für erforderlich erachtet, auch wenn dadurch Stellplätze wegfielen oder die Breite der Fahrgassen reduziert würde (s.a. meine Ausführungen unter ÖBV, Ziffer 2.2).</p>		
--	--	--	--	--

		<p>In diesem Zusammenhang sollten auch Aussagen zum Immissionsschutz in die Begründung aufgenommen werden. Zudem wird angeraten, zumindest eine schalltechnische Stellungnahme über die möglich zu erwartenden Immissionen durch die Stellplatzanlage einzuholen.</p> <p>Textliche Festsetzungen: <i>Ziffer 1.1.1 und 1.1.2</i> Im dem festgesetzten Sondergebiet ist die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1200 m² und dem Hautsortiment Lebensmittel – einschl. Getränke – zulässig. Auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Randsortimente zulässig.</p> <p>Unter Ziffer 1.1.2 werden die zentrenrelevanten Sortimente aufgezählt und darunter die nahversorgungsrelevanten Sortimente aufgelistet.</p> <p>Um Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden sollte die Festsetzung in Bezug auf die Randsortimente wie folgt gefasst werden:</p> <p>“Auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Randsortimente, die nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen, zulässig.“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pylon <p>Die Regelungen zum Werbepylon sind statt als Unterpunkt zu Ziffer 1.1. der textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.4 Werbeanlagen in die örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen.</p> <p>Die Begrenzung der Werbefläche des Pylons ist nicht definiert. Vorschlag: umschreibendes Rechteck.</p> <p>Die Höhe von 10m für den Pylon ist ebenso, wie die Werbefläche von 20m² am Pylon für den</p>		
--	--	--	--	--

	<p>Standort überdimensioniert.</p> <p><i>Ziffer 1.2:</i> Die Gebäudehöhe ist auf +140m NN beschränkt. Nach der Begründung soll die Geländehöhe ca. +130m NN betragen und damit eine absolute Gebäudehöhe von ca. 9- 10 m und damit auch ein geneigtes Dach ermöglichen. Die Geländehöhe innerhalb der bebaubaren Fläche beträgt ca. +128,4m NN bis +130,6m NN; es ist daher eine absolute Gebäudehöhe von bis zu 140 – 128,4 = 11,6m möglich und nicht, wie angegeben 9 – 10m.</p> <p>Die Handelsketten versuchen die Neigung der Stellplatzanlage zu minimieren, um das Hantieren mit den Einkaufswagen weitgehend zu erleichtern. Die beiden Zufahrten zu dem Grundstück, die Augenscheinlich auch beibehalten werden sollen, befinden sich auf +127,6m NN und +128,2m NN; zwischen ihnen ergibt sich ein Gefälle von 1,2% - ein akzeptabler Wert. Ein analoger Anstieg bis zum Marktgebäude würde zu einer +0,00m-Ebene des Marktes von ca. 128,4m führen – der Wert der im Umfeld des geplanten Eingangs auch besteht. Eine Fassadenhöhe von über 11m ist als möglich und zu erwarten. Hier sollte die Begründung angepasst werden (/absolute Höhe) oder die Gebäudeobergrenze in NN reduziert werden.</p> <p>Technische Einrichtungen, die die Gebäudehöhe überschreiten dürfen. Hier darf nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses entstehen. Die Einrichtungen sollten also feingliedrig sein, oder um ein definiertes Maß, z.B. die dreifache Höhe, von der Fassade zurückspringen (ein 2m hoher Wärmetauscher müsste dann mindestens 6m von der Fassade Abstand halten).</p>		
--	--	--	--

	<p>Ziffer 1.5: <i>Die Abstrahlwinkel sollten durch eine Skizze in der Begründung erläutert werden. Textlich ein Abstrahlen nach oben oder in die Horizontale zu untersagen, ist nicht ausreichend, da ein Grad nach unten auch schon nicht mehr horizontal ist. Da Gradangaben aber missverständlich sein können, bietet sich eine Skizze an.</i></p> <p>ÖBV Ziffer 2.2: In der Festsetzung lediglich eine Empfehlung für ein Gründach auszusprechen macht wenig Sinn und stimmt auch nicht mit der Begründung zum B-Plan (s.S. 18) überein. Das Wort <i>möglichst</i> ist daher zu streichen.</p> <p>Im Übrigen sind Gründächer auch bei Dachneigungen deutlich über 2° möglich.</p> <p>In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass Photovoltaik und Gründach sich nicht grundätzlich widersprechen – sie können sich sogar sinnvoll ergänzen, da eine Beschattung durch die Photovoltaiktafeln während der warmen Zeit die Vegetationszeit verlängert.</p> <p>Das Klima in urbanen Bereichen ist durch die Versiegelungen von Temperaturerhöhungen betroffen. Dieser ungünstigen Entwicklung kann durch Gründächer, aber auch insbesondere durch eine Durchgrünung der versiegelten Flächen (insbesondere auch der Stellplatzanlage) durch schattenspende Bepflanzung entgegengewirkt werden.</p> <p>Hinweis: An heißen Tagen suchen die Kunden die schattigen Stellplätze zum Abstellen der PKW auf, auch wenn sie nicht eingangsnah liegen.</p>	<p>Die nachfolgenden Anregungen betreffen nicht die vorbereitende Bauleitplanung. Sie werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.</p>	<p>Es ist kein Beschluss zu formulieren.</p>
--	---	--	--

		<p>Es wird daher dringend empfohlen und auch für erforderlich gehalten, auf der sehr großen Parkplatzfläche eine Durchgrünung festzulegen.</p> <p><i>Ziffer 2.4:</i> Ein Hinweis, dass Werbeanlagen nicht erheblich in den Außenbereich hineinwirken dürfen, ist zu empfehlen. Insofern ist Werbung an der östlichen und nördlichen Fassade grundsätzlich ausgeschlossen (hier wirkt das bis zu 14m hohe Gebäude selbst schon deutlich in den Außenbereich hinein). Bei den Längs- und Querwänden nicht nach der Lage der Wände in Bezug auf den Innen und Außenbereich zu unterscheiden, ist kontraproduktiv.</p> <p>Regelungen zum Werbepylon sind hier mit aufzunehmen.</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde Im Plangebiet ist als vorherrschender Bodentyp die Parabraunerde kartiert. Dieser Bodentyp weist eine äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit auf. Daher ist im Verfahren die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ neben weiteren Grundlagen zwingend zu beachten. Der Oberboden ist lagenweise abzuziehen und wenn möglich vor Ort auf der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche wieder zu verwerten. Ist diese Verwertung vor Ort nicht möglich, ist der Boden einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen, wobei auch hier eine Verwertung vorrangig zu verfolgen ist. Der ggf. im Zuge der Baumaßnahme anfallende Unterboden ist zu separieren und ebenfalls einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Die Entsorgungswege sind der Unteren Boden-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber nicht die vorbereitende Bauleitplanung.</p>	<p>Es ist kein Beschluss zu formulieren.</p>
--	--	--	--	--

	<p>schutzbehörde im Vorfeld mitzuteilen.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde Aus naturschutzbehördlicher Sicht bestehen gegen die oben genannte Bauleitplanung keine erheblichen Bedenken.</p> <p>Die externe Kompensationsfläche sollte in den Planungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden. Darüber hinaus rege ich an, die vorgesehene Gehölzreihe hin zum geplanten Extensivgrünland auf eine Breite von mindestens 5 Metern festzusetzen.</p> <p>Eine Beweidung der externen Kompensationsfläche sollte nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) erfolgen.</p> <p>Der städtebauliche Vertrag ist der UNB unaufgefordert in Kopie zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Folgendes wird darüber hinaus angeregt: 1. Der Mahdzeitpunkt der externen Kompensationsfläche sollte für Mitte Juni festgelegt werden. Das Mähgut sollte nach eine Anweilzeit von 2-3 Tagen abgeräumt werden. 2. Die Fläche der externen Maßnahme sollte in Richtung der nördlich und östlich verbleibenden Ackerfläche mit massiven Eichenspaltpfählen (Kantenlängen mind. 16-18 cm) gesichert werden. Der Abstand der Pfähle zueinander sollte 20-25 m betragen.</p> <p>Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist zunächst das Benehmen gemäß § 20 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (NLD) herzustellen. Die Beteili-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die vorbereitende Bauleitplanung, sondern werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet.</p> <p>Der Hinweis der Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>	<p>Es ist kein Beschluss zu formulieren.</p> <p>Es ist kein Beschluss zu formulieren.</p>
--	---	---	---

		<p>gung des NLD durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgte mit E-Mail vom 08.07.2021. Es ist damit zu rechnen, dass eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich wird. Eine abschließende Stellungnahme kann erst abgegeben werden, wenn das Benehmen mit dem NLD hergestellt ist.</p> <p>Brandschutz Gegen den o.a. Bebauungsplanentwurf bestehen von hier aus keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung (Grundschutz) in dem ausgewiesenen Gebiet sichergestellt wird.</p> <p>Die Löschwasserversorgung kann nur als sichergestellt angesehen werden, wenn</p> <p>für das SO L-EH</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf für den Grundschutz (192 m³/h) * vorhanden ist; 2. die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht; 3. ausreichende Entnahmemöglichkeiten in einem Radius von max. 300 m vorgesehen werden; 4. bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt. <p>* Da in der Bauleitplanung keine Angaben zu der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der Baustoffarten etc. gemacht wurden, ist bei der</p>	<p>Die Hinweise zu den Belangen des Brandschutzes werden berücksichtigt. Jedoch nicht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Sondern im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>	<p>Es ist kein Beschluss zu formulieren.</p>
--	--	--	--	--

		<p>Empfehlung für die Löschwassermenge das Worst-Case-Szenario herangezogen worden. Eventuell ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h auch ausreichend, das kann jedoch erst abschließen, nach Angabe der o. g. fehlenden Zahlen und Informationen, gesagt werden.</p> <p>Die Zuwegungen und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind, gemäß §§ 1 und 2 der DVO-NbauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Niedersachsen, zu bemessen und herzustellen.</p> <p>Die eingereichten Pläne weisen, da sich das Gebäude augenscheinlich mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (hier: Hasselweg) entfernt befinden, u. a. keine Wendemöglichkeiten, da zu geringe Kurvenradien und keine Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf. Die Pläne sind entsprechend zu überarbeiten.</p>		
12	Region Hannover Eingegangen am 10.08.2021	<p>Raumordnung: Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bildet das LandesRaumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP).</p> <p>Im Rahmen der 76. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Münden und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.15 „Nordfeldstraße“ ist beabsichtigt, planungsrechtliche Ansiedlungsvoraussetzungen für den Neubau eines großflächigen Lebensmittelmarktes zu schaffen. Der im Ortsteil Eimbeckhausen bereits ansässige kleinflächige Edeka-Supermarkt (unter 800 m² Verkaufsfläche) soll abgerissen und benachbart mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 1.200 m² neu gebaut werden.</p> <p>Der Ortsteil Eimbeckhausen liegt etwa 6 km vom</p>		

		<p>zentralen Ort Bad Münden (Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion) entfernt und ist somit nicht Teil des zentralen Siedlungsgebietes. Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sind außerhalb der Zentralen Orte nur Einrichtungen und Angebote zur Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung zulässig.</p> <p>Grundsätzlich sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten¹, nur zulässig, wenn die einzelhandelsrelevanten Ver- und Gebote des LROP beachtet bzw. berücksichtigt werden (siehe LROP Abschnitt 2.3 Ziffern 02 bis 08).</p> <p>Im Begründungsteil des B-Planänderungsentwurfs wird aus einem Einzelhandelsgutachten der bulwingersa von April 2020 zitiert. Es wird dort ausgeführt, dass die Planung mit den Zielsetzungen des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bad Münden übereinstimmen würde.</p> <p>Aus Sicht der Region Hannover gehören auch Aussagen über die potentiellen räumlichen Auswirkungen im Sinne des LROP zum Untersuchungsrahmen eines Verträglichkeitsgutachtens und sollten auch in die Begründung einfließen.</p> <p>Es bleibt auch offen, ob das geplante Vorhaben am Standort Einbeckhausen im Umfang von 1.200 m² VKF als „normales“ Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist oder der vorgesehene Supermarkt überwiegend der wohnortbezogenen Nahversorgung dient. Damit würde er nicht den landesweiten Regelungen zur Standortsteuerung des großflächigen Einzelhandels gemäß LROP unterliegen.</p> <p>Die erforderliche Bevölkerungszahl im Nahbereich (maximal 10 Minuten Gehzeit bzw. 800 – 1.000 m)</p>		
--	--	--	--	--

		<p>eines großflächigen Nahversorgungsbetriebes mit einem periodischen Kernsortiment, der der überwiegenden Nahversorgung in einem fußläufigen Einzugsgebiet dienen soll, wird erfahrungsgemäß nicht unter 3.000 Einwohnern liegen können. Die Einwohnerzahl von Eimbeckhausen beträgt nur 2.100.</p> <p>Fazit: Räumliche Auswirkungen auf Zentrale Orte oder andere integrierte Nahversorgungsstandorte in der Region Hannover werden nicht erwartet.</p> <p>Aus Sicht der Region Hannover stellt sich jedoch die Frage, ob das Projekt mit einer Größenordnung von 1.200 m² Verkaufsfläche mit den Festlegungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 in Einklang steht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Bewertung der Verträglichkeit des Projektes erfolgt nicht im Rahmen der vorbereitenden sondern im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>	<p>Es ist kein Beschluss zu formulieren.</p>
--	--	---	---	--

2) Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Bürger	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1				-/-