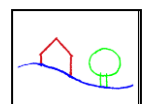
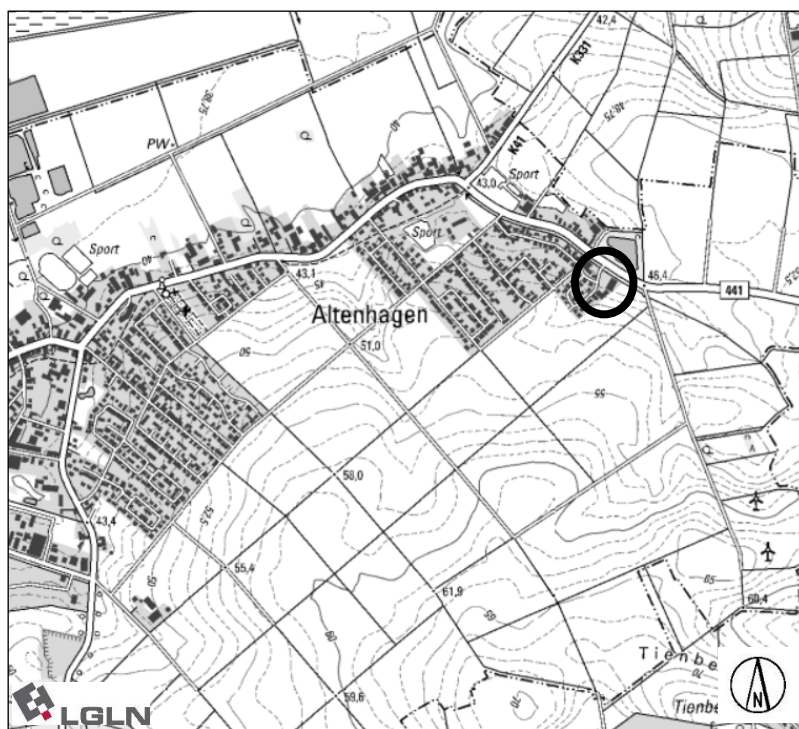


# Bauleitplanung des Flecken Hagenburg

## Landkreis Schaumburg

### Bebauungsplan Nr. 25 „An der Wasserfurche“ - 5. Änderung -

Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB



## 1 Grundlagen

Der Rat des Flecken Hagenburg hat am 04.05.2020 den Satzungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „An der Wasserfurche“ gefasst. Gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Erhaltung und Entwicklung des im Plangebiet bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebes geschaffen. Zu diesem Zweck wurde das bislang festgesetzte Mischgebiet in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnahversorgung“ (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO geändert. Ferner wurden als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,4 und die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen wurden für die südlichen Teilflächen unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 25 übernommen. Im nördlichen Bereich wurden die überbaubaren Grundstücksflächen zu Gunsten der Neuordnung der Stellplatzflächen zurückgenommen. Die für den östlichen Plangebietsrand festgesetzten Pflanzflächen wurden als Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB ebenfalls unverändert übernommen.

Die weiteren bereits im Ursprungsbebauungsplan getroffenen und mit dem Sondergebiet verknüpfbaren Festsetzungen und die auf den Bebauungsplan aufgetragenen Hinweise wurden unverändert in die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 übernommen.

Seitens der Samtgemeinde Sachsenhagen wurde die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Diese hatte die Darstellung von Sonderbauflächen „Lebensmittel-Nahversorgung“ zum Ziel, sodass die Inhalte der 5. Änderung des B-Planes Nr. 25 als aus dem FNP entwickelt angesehen werden können.

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft und der Eingriff i.S.v. § 1 a Abs. 3 BauGB ermittelt wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht, der ein selbständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist, dargestellt.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung auf den Grundstücken und der intensiven Nutzung durch den vorhandenen Einzelhandelsmarkt bei einer Versiegelung von bis zu 80 % (GRZ 0,4 + max. Überschreitung bis zu 0,8) sind durch den Neubau nur geringfügige Änderungen möglich und vorgesehen. Die am östlichen Gebietsrand bisher festgesetzte Maßnahmenfläche zum Anpflanzen der Vegetation (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) wird in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 zum Anpflanzen und Erhalt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) festgesetzt. Die vorhandene bzw. gemäß den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderliche Parkplatzbegrünung wird im Verhältnis 1:1 ersetzt. Der Versiegelungsgrad liegt im Planzustand ebenfalls bei einer GRZ von 0,4 mit einer maximalen Überschreitung bis zu 80 %.

Die vorhandenen Biotoptypen sind in einem Biotoptypenplan dargestellt. In der Bilanzierung wird aufgezeigt, dass sich eine Differenz von 0 Werteeinheiten ergibt, sodass keine Kompensation notwendig ist. Die sich aus den vorausgegangenen textlichen Festsetzungen ergebenden Baumpflanzungen werden anteilig durch externe Pflanzmaßnahmen ersetzt. Aufgrund der geplanten Flächennutzung im Plangebiet, ist ein vollständiger Ersatz auf plangebietsinternen

Flächen nicht möglich, sodass von diesem abgesehen wird. Unter Beachtung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse (Verträglichkeitsgutachten) und des Nahversorgungskonzeptes der Samtgemeinde Sachsenhagen sowie des zur Änderung des Bebauungsplans erstellten Schallgutachtens stellt sich das Vorhaben als verträglich dar.

### **3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

- ***Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB***

Im Rahmen der bereits vom 23.08.2019 bis 23.09.2019 durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von privaten Personen keine Stellungnahmen vorgetragen.

Im Rahmen der zeitgleich durchgeführten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Wesentlichen Hinweise und Anregungen zu nachfolgenden Punkten vorgetragen:

- Seitens der Landesplanungsbehörde des Landkreis Schaumburg sowie der Industrie- und Handelskammer Hannover (IHK) wurden Anmerkungen zur Beachtung der Vorgaben des LROP, insbesondere mit Blick auf das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot, vorgetragen. Ferner wurde seitens der IHK die Reduzierung der angestrebten Verkaufsfläche von rd. 1.300 m<sup>2</sup> auf 1.100 m<sup>2</sup> angeregt.

Bezüglich der vorgebrachten Belange der Verträglichkeit und Beachtung des Kongruenzgebotes sowie dem Beeinträchtigungsverbot wurde die von der BBE Handelsberatung GmbH ausgearbeitete Auswirkungsanalyse überarbeitet. Unter Berücksichtigung einer reduzierten Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> (gegenüber den ursprünglich festgesetzten 1.300 m<sup>2</sup>) konnte die raumordnerische Verträglichkeit und die Einhaltung der v.g. Ge- und Verbote nachgewiesen werden. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse wurden redaktionell in der Begründung angepasst. In den textlichen Festsetzungen wurde die zulässige Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> reduziert. Die Reduzierung der Verkaufsfläche wurde zuvor zwischen dem Landkreis Schaumburg, der IHK, der BBE, dem Flecken Hagenburg sowie dem Vorhabenträger und Planer abgestimmt und der erneuten öffentlichen Auslegung zugeführt (siehe d.).

- Bezüglich des Baugrundes wurden seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie Erläuterungen hervorgebracht, die jedoch bereits zur öffentlichen Auslegung redaktionell in der Begründung ergänzt wurden. Ferner wurde ein Hinweis auf die inaktiven Kalibergwerke Weser und Sigmundshall vorgetragen, der ebenfalls bereits in den Unterlagen zur Bebauungsplanänderung enthalten war.
- Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr verweist darauf, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die durch den Standort hervorgerufen werden, nicht geltend gemacht werden können. Ferner sind keine Einwände seitens der Bundeswehr zu der vorliegenden Planung mit den bisher genannten baulichen Höhen und entsprechenden Kranhöhen vorzubringen.

Auf der Grundlage der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen zur raumordnerischen Beurteilung der geplanten Verkaufsflächen (s.o.) vom Landkreis Schaumburg sowie der Industrie- und Handelskammer Hannover (IHK) wurde die Verkaufsfläche sodann von 1.300 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> reduziert. Darüber hinaus wurde die bisherige Festsetzung zum Artenschutz in die Hinweise überführt, da die darin enthaltenen Maßnahmen sich bereits aus dem BNatSchG ergeben und eine Festsetzung im Bebauungsplan daher nicht erforderlich ist. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde daraufhin erneut ausgelegt.

- ***Erneute, eingeschränkte und verkürzte öffentlichen Auslegung und erneute, eingeschränkte und verkürzte Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB***

Im Rahmen der erneuten, eingeschränkten und verkürzten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB wurden von privaten Personen keine Stellungnahmen vorgetragen.

Im Rahmen der erneuten, eingeschränkten und verkürzten Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB wurde seitens der Landesplanungsbehörde des Landkreis Schaumburg sowie der Industrie- und Handelskammer Hannover (IHK) mitgeteilt, dass aufgrund der Reduzierung der angestrebten Verkaufsfläche auf 1.200 m<sup>2</sup> von einer raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens ausgegangen wird und die bisherigen Bedenken ausgeräumt wurden.

Bezüglich des Baugrundes wurden seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie erneut Erläuterungen hervorgebracht, die jedoch bereits zur öffentlichen Auslegung redaktionell in der Begründung ergänzt wurden. Ferner wurde ein Hinweis auf die inaktiven Kalibergwerke Weser und Sigmundshall vorgetragen, der ebenfalls bereits in den Unterlagen zur Bebauungsplanänderung enthalten war.

Seitens der Versorger von Telekommunikation (Deutsche Telekom Technik GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH) sowie des Wasserverbandes Nordschaumburg wurden keine Bedenken bzw. kein Handlungsbedarf bzgl. der Planung vorgetragen.

## **4 Planalternativen**

### Standort

Im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sachsenhagen wurde eine Prüfung alternativer Standorte durchgeführt. Die Entwicklung von Standorten, die für die Grundversorgung der Bevölkerung des Flecken Hagenburg von besonderer Bedeutung sind, wie es grundsätzlich für Lebensmittel und Drogeriewaren der Fall ist, muss sich durch ein hohes Maß an Zentralität in Bezug auf die zu versorgende Bevölkerung auszeichnen. Hierbei ist davon auszugehen, dass sich die zu versorgende Bevölkerung im Wesentlichen innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches versorgt oder zu versorgen ist.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass alternative Grundstücksflächen, die eine Einzelhandelsentwicklung im zentralen Versorgungsbereich Hagenburg und damit eine Ergänzung der Lebensmittelversorgung ermöglichen würden, sich aufgrund der engen Siedlungsstrukturen oder nicht ausreichender Erschließungsmöglichkeiten von rückwärtigen Grundstücksflächen nicht darstellen. Auch die aus allgemeinen städtebaulichen Erwägungen in den Blick genommenen Alternativstandorte stellen gegenüber der Erhaltung und maßvollen Entwicklung der bestehenden Einzelhandelsstandorte keine Verbesserung der Versorgungssituation dar. Zur Sicherung der Nahversorgungsstruktur in der Samtgemeinde Sachsenhagen sind die bestehenden Nahversorgungsstandorte bauleitplanerisch zu sichern.

Aufgrund der Prägung des Plangebietes durch einen bestehenden Lebensmitteldiscounter sowie einen baulichen Leerstand und die potenzielle Gefahr eines Leerstandes aufgrund zukünftig fehlender Konkurrenzfähigkeit des vorhandenen Lebensmitteldiscounters stellt sich die Neuerrichtung und Erweiterung des Gebäudes in dem Plangebiet als sinnvoll dar. Auch im Rahmen des Nachweises der raumordnerischen Verträglichkeit des Standortes hat sich die Planung als verträglich dargestellt.

### Planinhalt

Auf Grund der Größe der Verkaufsfläche und damit verbunden der Geschossfläche, welche die Schwelle von 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet, ist bei einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung der

sich zukünftig darstellenden Situation das Kriterium der Großflächigkeit erfüllt, so dass das Vorhaben nur in einem entsprechend festgesetzten Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO oder in einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO zulässig ist. Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Kerngebietes liegen in Altenhagen nicht vor. Daher wird für den geplanten Standort als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnahversorgung“ (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 1.200 m<sup>2</sup> ist auf der Grundlage des von der BBE ausgearbeiteten Verträglichkeitsgutachtens (Stand 11/2019) erforderlich. Eine Festsetzungsalternative, die eine hinreichende Konkretisierung der Berücksichtigung der gemäß LROP bei großflächigen Einzelhandelsprojekten zu beachtenden raumordnerischen Gebote erkennen lässt, sind nicht erkennbar. Der Flecken Hagenburg entscheidet sich daher für die Begrenzung der Verkaufsfläche, da gegenüber der Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl diese Festsetzung konkret ist.

Die weiteren in der 5. Änderung festgesetzten Planinhalte zum Maß der baulichen Nutzung und den Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern werden aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 25 übernommen. Es ergeben sich keine zu betrachtenden Alternativen.