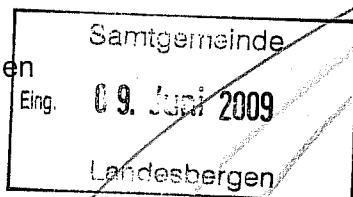




Eisenbahn-Bundesamt, Herschelstraße 3, 30159 Hannover

Gemeinde Landesbergen
Hinter den Höfen 13
31628 Landesbergen



Bearbeitung durch: Herr König
Telefon: 05 11 / 36 57 - 101
Telefax: 05 11 / 36 57 - 4101
eMail: KoenigR@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 08.06.2009

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)
58101 Pat 90/09

VMS-Nummer *

Betreff: B-Plan Nr. 22 „Landesbergen - Nord“
Bezug: Schreiben vom 05.06.2009 (Andreas Kneist)
Anlagen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf Ihr o. g. Schreiben gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Es ist sicherzustellen, dass der Betrieb der Eisenbahnen des Bundes insbesondere auf den als Betriebsanlage der Eisenbahnen des Bundes gewidmeten Flächen nicht beeinträchtigt wird. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass von den jetzigen und künftigen Eigentümern bzw. Bewohnern und Nutzern der plangegegenständlichen Flurstücke keine öffentlich-rechtlichen Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen gegenüber der DB Netz AG oder dem Eisenbahn-Bundesamt geltend gemacht werden können, sofern derartige Ansprüche ihre Grundlage nicht in §§ 41, 42 BImSchG haben. Bitte beteiligen Sie auch die DB Netz AG.

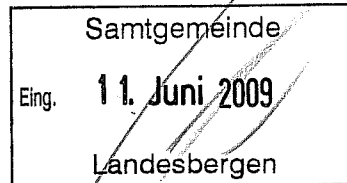
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(König)

DB Services Immobilien GmbH • Kurt-Schumacher-Straße 7 • 30159
Hannover

Gemeinde Landesbergen
Herr Kneist
Hinter den Höfen 13
31628 Landesbergen



DB Services Immobilien GmbH
Immobilienbüro Hannover
Kurt-Schumacher-Straße 7
30159 Hannover
www.db.de/dbsimm

Hannover Hauptbahnhof
 Hannover Hauptbahnhof
Im Auftrag und auf Rechnung der
DB Netz AG – Niederlassung Nord

Klaus Peter Gümmer
Telefon 0511 286-6771
Telefax 0511 286-6792
klaus-peter.guemmer@deutschebahn.com
Zeichen FRI-Han-I-Gü
Bitte angeben: TÖB-HAN-08-3230

08.06.2009

Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben vom 05.06.2009

B- Plan Nr. 22 „Landesbergen - Nord“

hier: Beteiligung gemäß § und 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Kneist,

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Vorsorglich weisen wir aber auf folgenden Sachverhalt hin:

- In der Nähe von Bahnstrecken kann es zu Immissionen durch den Bahnbetrieb kommen. Deshalb ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche Schall – bzw. Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der DB Netz AG aufzuerlegen.

Weitere Planungswünsche, Anregungen oder Informationen die für die Abwägung zweckdienlich sind, haben wir nicht vorzubringen.

Wir bitten uns das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

(Fischer)

i. A.

(Gümmer)



Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover



Landesamt für Bergbau,
Energie und Geologie

Samtgemeinde Landesbergen
Hinter den Höfen 13

31628 Landesbergen

Eingang 19.06.2009

Bearbeitet von K. Hagemann

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

05.06.2009

Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)

L 3.3-31591-09-Ha/Loe

Durchwahl (0511) 643-3351

Hannover, 18.06.2009

E-Mail: poststelle@lbeg.niedersachsen.de

BBP Nr. 22 "Landesbergen-Nord"

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtsch./Bodenschutz** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Zur fachlichen Bewertung des Schutzgutes Boden im Rahmen von Bauleitplanungen bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz die Grundlage. Hinweise zur Berücksichtigung von Bodendaten in der Bauleitplanung können dem Leitfaden „Bereitstellung von Bodendaten für die Bauleitplanung“, Arbeitshefte Boden, Heft 2000/2, Schweizerbart'sche Verlagsbuchhandlung entnommen werden. Eine besondere Bedeutung kommt den natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion des Bodens zu. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen dieser Funktionen so weit wie möglich vermieden werden (vgl. §1 BBodSchG). Die folgenden Böden mit einer besonders hohen Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Lebensraumfunktion und die Archivfunktionen gelten als besonders schutzwürdig und sollten daher im Rahmen von Planungs- und Genehmigungsverfahren regelmäßig berücksichtigt werden:

- Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte),
- Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit,
- Böden mit naturgeschichtlicher oder kulturgeschichtlicher Bedeutung,
- seltene Böden.

Eine Karte der schutzwürdigen Böden ist auf unserem Kartenserver (www.lbeg.niedersachsen.de) im Internet (unter *Produkte/Projekte>Kartenserver>Kartenserie Boden*) eingestellt. Der Leitfaden „Schutzwürdige Böden in Niedersachsen - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren“ ist als Heft 8 in der Publikationsreihe *GeoBerichte* erschienen und als download ebenfalls im Internet eingestellt (unter *Produkte/Projekte>Publikationen>GeoBerichte*).

Im Plangebiet des Flächennutzungsplanes Teilplan B der Samtgemeinde Landesbergen (ggf. siehe Anlage) sind Plaggenesche zu erwarten, die als Böden mit hoher kulturgeschicht-

GEOZENTRUM HANNOVER
Dienstgebäude
Alfred-Benz-Haus
Stilleweg 2
30655 Hannover

Verkehrsanbindung
Stadtbahnlinie 3 bis Lahe,
Buslinie 127 oder 133 bis Haltestelle
Pappelwiese/Geozentrum
Internet
<http://www.lbeg.niedersachsen.de>


Telefon
(0511) 643 - 0
Telefax
(0511) 643 - 2304
E-Mail
Poststelle@lbeg.niedersachsen.de

Bankverbindung
Nord/LB (BLZ 250 500 00) Konto 106 022 395
IBAN: DE 84 2505 0000 0105 0223 95
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX
Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord: 25/202/29467
USt. - ID - Nummer: DE 811289769

licher Bedeutung als besonders schutzwürdige Böden gelten. Unabhängig davon handelt es sich bei den Böden, entgegen der Aussage in der Begründung der Planänderung, um leistungsstarke Böden.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

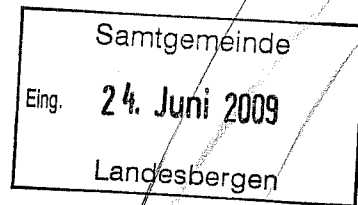


(K. Hagemann)



Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr,
Geschäftsbereich Nienburg, Postfach 17 20, 31567 Nienburg

Gemeinde Landesbergen
Hinter den Höfen 13
31623 Landesbergen



Niedersächsische Landesbehörde
für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Nienburg

Bearbeitet von:
Herrn Güttner

E-Mail: thomas.guettner@nlstbv-ni.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
05.06.2009

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
2-2111/21101/21102-B 215

Durchwahl 606-175 Nienburg (Weser)
23. Juni 2009

Bauleitplanung der Samtgemeinde Landesbergen;

- **6. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teilplan B**
 - **Bebauungsplan Nr. 22 „Landesbergen Nord“**
- Stellungnahme nach Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB -

Anlq.: 1 Lageplan M 1:250

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe die Unterlagen für die o. g. Bauleitplanungen zur Kenntnis genommen.

Hierzu nehme ich wie folgt Stellung:

➤ **6. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teilplan B**

Gegen die Flächennutzungsplanänderung bestehen keine Bedenken.

➤ **Bebauungsplan Nr. 22 „Landesbergen Nord“**

Das Bebauungsplangebiet grenzt unmittelbar an die Südostseite der Bundesstraße 215 von etwa km 10,510 bis km 10,610 am nördlichen Rand der Ortslage von Landesbergen. Es ist geplant ein Sondergebiet mit direkter Erschließung zur Bundesstraße 215 auszuweisen, das eine Ansiedlung von Einzelhandel ermöglichen soll.

Im Bereich der vorgesehenen Erschließung, die verkehrssicher nur über eine Linksabbiegespur erfolgen kann, verfolgt die Straßenbauverwaltung ebenfalls eine Planung, die u. a. die Herstellung einer Querungshilfe vorsieht.

Aufgrund dieser Überschneidungen fanden zur Koordinierung bereits im Vorfeld Abstimmungen statt, mit dem Ziel, eine gleichzeitige Durchführung der Hochbau- und Straßenbaumaßnahmen zu erreichen.

Nach heutiger Disposition sind die Straßenbaumaßnahmen für das Jahr 2011 vorgesehen, die Hochbaumaßnahmen sollen aber bereits im Jahr 2010 abgeschlossen sein.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist die Fertigstellung der Linksabbiegespur vor Eröffnung des Verbrauchermarktes zwingend erforderlich.

Deshalb ist es ratsam, die planungsrechtliche Absicherung für die Linksabbiegespur, ebenso wie die Hochbaumaßnahmen, nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.

Hierfür ist es notwendig, das Bebauungsplangebiet soweit zu vergrößern, dass der Flächenbedarf der Linksabbiegespur mit enthalten ist.

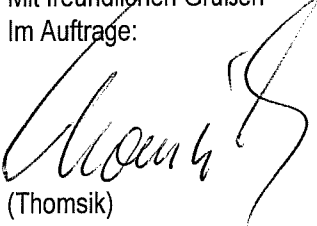
Zur Übersicht habe ich Ihnen den aktuellen Lageplan beigefügt und bitte Sie, im Rahmen des weiteren Verfahrens diese Änderung vorzunehmen.

Weiterhin ist für meine Zustimmung zu diesem Verfahren der rechtzeitige Abschluss einer einvernehmlichen vertraglichen Regelung zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Investor zur Regelung der gegenseitigen Rechtsbeziehungen bzw. der Kostenaufteilung vor Beginn der Hochbaumaßnahmen erforderlich.

Einen Vereinbarungsentwurf werde ich zu gegebener Zeit dem Investor zuleiten.

Ansonsten habe ich gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage:


(Thomsik)

Andreas Kneist

Von: "König, Veronica" [Veronica.Koenig@NLD.Niedersachsen.de]
Gesendet: Mittwoch, 24. Juni 2009 16:25
An: andreas.kneist@landesbergen.de
Cc: hockemeyer.ursula@kreis-ni.de
Betreff: 6. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 22 "Landesbergen-Nord"

6. Änderung des Flächennutzungsplanes -Teilplan B- der Samtgemeinde Landesbergen und Bebauungsplan Nr. 22 "Landesbergen-Nord" der Gemeinde Landesbergen".

Stellungnahme Archäologische Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o.g. Vorgängen ist von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege folgendes vorzutragen:

Aus dem Plangebiet selbst sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Grundsätzlich kann aber für das Planungsgebietes das Auftreten archäologischer Siedlungsspuren nicht ausgeschlossen werden, da diese Fläche bisher nur landwirtschaftlich genutzt wurde aber aus dem Umfeld zahlreiche archäologische Bodenfunde wie vorgeschichtliche Siedlungsspuren und Bestattungplätze bekannt sind. Der gesamte Bereich der Niederterrassen der Weser gilt als Gebiet mit erhöhter Wahrscheinlichkeit für archäologische Bodenfunde.

Aufgrund dessen werden sämtliche zukünftige Erdarbeiten im Geltungsbereich des B-Planes einer **denkmalschutzrechtlichen Genehmigung** gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verweigert oder mit Auflagen erteilt werden. Mit folgenden Auflagen ist zu rechnen:

1. Der geplante Beginn der Erdarbeiten ist **mindestens sechs Wochen** vorher schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser und beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten stattfinden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf evtl. Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.
2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben der Archäologischen Denkmalpflege zu erfolgen.
3. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der archäologischen Denkmalpflege jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.
4. Ungeachtet der vorstehenden Nebenbestimmungen gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. §14 NDSchG).

Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

Im Interesse der Planungssicherheit wird ferner dringend empfohlen im Vorfeld der Erschließung des Plangebietes ein Suchschnittraster mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben der Archäologischen Denkmalpflege über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welcher Form archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Diese dürfen nur unter Anleitung des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt werden oder durch von der zuständigen UDSchB benanntes Fachpersonal.

Sollte dieses nicht durchgeführt worden sein, sollte der Hinweis auf die erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG unbedingt Bestandteil jeder späteren Baugenehmigung in diesem Planungsgebiet sein.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

- In Kopie an die zuständige UDSchB

Veronica König
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
-Regionalteam Hannover-
Scharnhorststraße 1
D-30175 Hannover

Tel.: 0511/ 925-5342

Fax: 0511/ 925-5296

mobil: 0163-24 94 791

eMail: veronica.koenig@nld.niedersachsen.de



Gewerbeaufsicht
in Niedersachsen

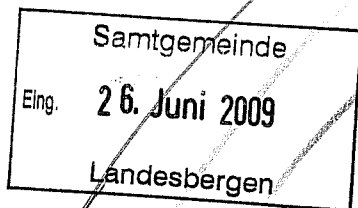


**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Hannover**

Behörde für Arbeits-, Umwelt- und
Verbraucherschutz

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover
Am Lischholze 74, 30177 Hannover

Samtgemeinde Landesbergen
Der Samtgemeindedirektor
Hinter den Höfen 13
31628 Landesbergen



Bearbeiter/in:
Herr Berg

Ludger.Berg@gaa-h.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Herr Kneist

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
Landesbergen B 22 -B

Durchwahl 0511
9096-119

Hannover
24.06.2009

**Bauleitplanung Gemeinde Landesbergen
Bebauungsplan Nr. 22 „Landesbergen-Nord“,
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o. g. Bauleitplan sind aus der Sicht der von der Gewerbeaufsicht zu vertretenden Belange folgende Hinweise zu geben.

Die angrenzenden Wohnnutzung sind durch den gewerblichen Betrieb der Windkraftanlagen bereits vorbelastet. Die Vorbelastung ist jedoch nur in der Nachtzeit relevant.

Die Geräuschemissionen von Einzelhandelsbetrieben werden vom Landkreis Nienburg beurteilt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage


Ludger Berg

Seite 1 von 1

Dienstgebäude
Am Lischholze 74
30177 Hannover

Sprechzeiten
Mo-Do: 8:00-16:00
Freitag: 8:00-14:30
oder nach Vereinbarung

Telefon 0511 9096 0
Fax 0511 9096 199
E-Mail poststelle@gaa-h.niedersachsen.de
Internet www.gewerbeaufsicht.niedersachsen.de

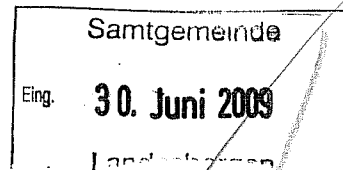
Bankverbindung
Norddeutsche Landesbank
BLZ: 250 500 00; Konto: 106 025 216
IBAN: DE62250500000106025216
Swift/BIC: NOLADE2H

LANDKREIS NIENBURG/WESER DER LANDRAT



LANDKREIS NIENBURG/WESER · 31580 Nienburg

Gemeinde Landesbergen
Hinter den Höfen 13
31628 Landesbergen



*BR
H. H. H.*

Dienststelle	
Fachbereich Bauen	
Dienstgebäude	
Kreishaus am Schloßplatz, 31582 Nienburg	
Auskunft erteilt	Zimmer
Frau Sack	363
Durchwahl	Fax
(0 50 21) 9 67-3 63	967-434
Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom
	05.06.2009
Mein Zeichen	
52-72.03/017-1-22	

*30. Juni 2009

Bebauungsplan Nr. 22 – „Landesbergen-Nord“
hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landkreis Nienburg/Weser nimmt aufgrund der von hier zu vertretenden öffentlichen Belange wie folgt Stellung:

Als ausreichend in Bezug auf den Detaillierungsgrad und den Umfang der Ermittlung für die Umweltprüfung sind aus naturschutzfachlicher Sicht Unterlagen, die eine Biotoptypenkartierung und die ansonsten im Rahmen der Eingriffsregelung abzuarbeitenden Themen beinhaltet.

Um eine verbesserte Eingrünung des Plangebietes in das Landschaftsbild zu erreichen, sollten an der südlichen Geltungsbereichsgrenze Solitärgehölze festgesetzt werden. Gleichzeitig sollte ein Heranrücken von befestigten (Verkehrs-)Flächen an die südliche Grenze des Geltungsbereichs verhindert werden.

Die vorliegende Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem im Landkreis Nienburg/Weser nicht üblichen Modell des Niedersächsischen Städtetages. Mir liegt derzeit keine aktuelle Fassung dieses Modells vor. Daher ist die Bilanzierung nicht nachvollziehbar.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass das gezielte Ableiten von Niederschlagswasser in den Untergrund über Anlagen zur Versickerung ein Einleiten in das Grundwasser darstellt und grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 10 Nds. Wassergesetz bedarf. Die Erlaubnis ist beim Fachdienst Wasserwirtschaft mit den erforderlichen Unterlagen zu beantragen. Das für den Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellte Gutachten ist dem Antrag beizufügen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser nur die Versickerung über die belebte Bodenzone in Frage kommt.

FERNRUF
05021 967-0
E-MAIL
info@kreis-ni.de

TERMINE bitte telefonisch vereinbaren
Servicezeiten:
montags - donnerstags 8 - 16 Uhr
freitags 8 - 12 Uhr

KONTEN der Kreiskasse Nienburg/Weser
Sparkasse Nienburg BLZ 256 501 06 Kto.-Nr. 300 384
Postbank Hannover BLZ 250 100 30 Kto.-Nr. 86 92-304
Behördenintern IK 132780144

Aus dem Plangebiet selbst sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Grundsätzlich kann aber für das Plangebiet das Auftreten archäologischer Siedlungsspuren nicht ausgeschlossen werden, da diese Flächen bisher nur landwirtschaftlich genutzt wurden und aus dem Umfeld zahlreiche archäologische Bodenfunde wie vorgeschichtliche Siedlungsspuren und Bestattungsplätze bekannt sind. Der gesamte Bereich der Niederterrassen der Weser gilt als Gebiet mit erhöhter Wahrscheinlichkeit für archäologische Bodenfunde. Aufgrund dessen werden sämtliche zukünftige Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetz durch die Untere Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Aus raumordnerischer Sicht bestehen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Die Gemeinde Landesbergen ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2003) des Landkreis Nienburg/Weser als Grundzentrum dargestellt und übernimmt somit Versorgungsfunktion im Bereich der Grundversorgung.

Das den Unterlagen beiliegende Gutachten der CIMA kommt zum Ergebnis, dass die Verkaufsflächen für den Lebensmittelvollsortimenter und den Lebensmitteldiscounter zusammen 2000 m² nicht überschreiten sollten. Bei einer Kaufkraftumlenkungsquote von 12,6% in Verbindung mit einer Verkaufsfläche von 2200 m² muss davon ausgegangen werden, dass der im Süden Landesbergens vorhandene Lebensmittelmarkt in seinem Bestand gefährdet ist. Das hier geplante Vorhaben soll jedoch grundsätzlich zu einer Stärkung der Grundversorgung vor Ort beitragen und nicht vorhandene Versorgungsstrukturen beeinträchtigen oder gefährden. In der Begründung wird an keiner Stelle ausgeführt, welchen Belangen den Gemeinde im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung hier den Vorzug gegenüber den Aussagen des Einzelhandelsgutachtens gegeben hat. Insoweit genügt die Begründung in keinem Fall dem bauleitplanerischen Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB.

Für die Sortimente Schuhe und Lederwaren liegt die Kaufkraftumlenkungsquote weit über dem allgemein noch als verträglich geltenden Wert von 10%. Das Gutachten der CIMA kommt hier zum Ergebnis, dass diese Sortimente hier nicht zulässig sein dürften. Alternativ wird angeregt, einen Fachmarkt mit Drogerieartikeln vorzusehen. Für einen Fachmarkt mit dem Sortiment Textilien liegt die Kaufkraftumlenkungsquote gemäß beiliegendem Gutachten unter der kritischen 10%-Marke. In der Begründung wird an keiner Stelle ausgeführt, welchen Belangen den Gemeinde im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung hier den Vorzug gegenüber den Aussagen des Einzelhandelsgutachtens den Vorrang gegeben hat. Im Übrigen wird keine Steuerung der zukünftig zulässigen Sortimente bezüglich der Fachmärkte vorgenommen, da eine entsprechende Festsetzung zu den zulässigen Sortimenten fehlt. Insoweit genügt die Begründung nicht dem bauleitplanerischen Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB.

Ebenso ist der Standort für das geplante Vorhaben insoweit problematisch, als er nicht vollständig integriert ist. Auch dazu fehlen Ausführungen in der Begründung. Insbesondere scheint die Begründung der Standortwahl für die Fachmärkte unvollständig. Aufgrund der geplanten Größenordnung mit 500 m² Verkaufsfläche je Fachmarkt könnten diese durchaus auch auf innerörtlichen Flächen realisiert werden. Ich bitte die Begründung entsprechend zu ergänzen.

Im Übrigen weise ich darauf hin, dass die Festsetzung zur Begrenzung der Verkaufsflächenobergrenzen gemäß Urteil des BVerwG vom 03.04.2008 4 CN 3.07 aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage in der BauNVO unzulässig ist. Die Festsetzung ist entsprechend zu überarbeiten.

Insbesondere zum Flurstück 54/2 südlich angrenzend an das Plangebiet ist sicherzustellen, dass die Richtwerte nach TA Lärm sicher eingehalten werden können. Dabei sind auch die Lichtimmissionen zu beachten. Soweit in der Begründung darauf hingewiesen wird, dass eine Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe in den Nachtstunden zu einer Überschreitung der Orientierungswerte führen kann, wird die Anlieferung vor 6 und nach 22 Uhr in einer Baugenehmigung ausgeschlossen werden.

Ansonsten gehe ich davon aus, dass der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der Anlage zum BauGB erstellt wird und somit auch Planungsalternativen berücksichtigt.

Eine umfassende Stellungnahme kann erst im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Sack



Region Hannover

Region Hannover, Postfach 147, 30001 Hannover

Gemeinde Landesbergen
z. Hd. Herrn Kneist
Hinter den Höfen 13
31628 Landesbergen



Der Regionspräsident

Team/Fachbereich Städtebau (61.03)
Dienstgebäude Höltystr. 17
Ansprechpartner Herr Weisker
Zeichen 611320/2-21
Telefon (0511) 6 16 - 22524
Telefax (0511) 6 16 - 1123878
E-Mail
Bauleitplanung@region-hannover.de
Internet www.hannover.de

Hannover, 30.06.2009

**Bauleitplanung der Samtgemeinde Landesbergen im Landkreis Nienburg/Weser
6. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilplan B und Aufstellung des B-Planes
Nr. 22 „Landesbergen - Nord“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1, Satz 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 05.06.2009**

Sehr geehrter Herr Kneist,

aus Sicht als benachbarter Träger der Regionalplanung stellen sich bezüglich der beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebietes für Einzelhandel folgende Fragen:

- Gemäß Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP 2008) müssen Verkaufsflächen und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot gemäß Ziel 2.3, Ziffer 03, Satz 1). Eine zulässige Verkaufsfläche von insgesamt 3.100 qm wirft die Frage auf, ob hier ein grundzentraler Verflechtungsbereich für die rund 9.000 Einwohner zählende Samtgemeinde Landesbergen nicht überschritten wird? Eine Verkaufsfläche dieser Größenordnung spricht wohl ein Einzugsgebiet an, welches über 9.000 Einwohner hinaus geht und daher den Versorgungsbereich des Grundzentrums Landesbergen zu überschreiten scheint.
- Des Weiteren sind gemäß LROP 2008 neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortiment innenstadtrelevant ist, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot gemäß Ziel 2.3, Ziffer 03, Satz 6). Entsprechend der Erläuterungen zum Integrationsgebot stehen städtebaulich integrierte Lagen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen nach Baugesetzbuch. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Innenstädte und Ortsmitten/-kerne können als Hauptzentren das Kriterium der städtebaulichen Lage erfüllen. Hier stellen sich die Fragen, ob der zentrale Versorgungsbereich für Landesbergen festgelegt wurde oder ob die genannten

Sprechzeiten

Mo. u. Fr. 9 bis 12 Uhr
Mi. u. Do. 9 bis 15.30 Uhr
und nach Vereinbarung

Station Aegidientorplatz

Bus 100, 120, 200
Stadtbahn 1, 2, 4, 5, 6, 8,
10, 11, 17
Schlägerstraße 1, 2, 8

Bankverbindungen

Sparkasse Hannover
18 465 (BLZ 250 501 80)
Postbank Hannover
1259-306 (BLZ 250 100 30)

Regeln zur elektronischen Kommunikation:
www.hannover.de/region-hannover-vps

Email-Adresse für Mitteilungen
nach § 4a (4) BauGB:
Bauleitplanung@region-hannover.de

Kriterien für eine städtebaulich integrierte Lage vorliegen? Eine Lage am Ortsrand legt den Schluss nahe, dass sich der Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet und daher nicht integriert ist.

Ich möchte Sie daher bitten, die Vereinbarkeit mit den Zielen des LROP 2008 zu überprüfen und im Rahmen Ihrer Abwägung darauf einzugehen.

Darüber hinaus habe ich keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrage



Weisker



Industrie- und Handelskammer
Hannover

IHK Hannover · Postfach 30 29 · 30030 Hannover

Gemeinde Landesbergen
Hinter den Höfen 13
31628 Landesbergen



Ihre Zeichen/Nachricht vom:
05.06.2009

Ihr Ansprechpartner:
IV/Wagner

Telefon:
(05 11) 31 07-274

Telefax:
(05 11) 31 07-430

E-Mail:
wagnerf@hannover.ihk.de

1. Juli 2009

**Bauleitplanung der Samtgemeinde Landesbergen:
6. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilplan B
sowie
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Landesbergen-Nord**

Sehr geehrte Damen und Herren,


die vorliegende Planung sieht am Planstandort Lange Straße ein Sondergebiet mit Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.100 m² sowie Fachmärkte bis zu einer Verkaufsfläche von 1.000 m² vor. Im vorliegenden Verträglichkeitsgutachten der CIMA GmbH ist das Vorhaben spezifiziert für einen Lebensmittelvollsortimenter von 1.200 m², einen Lebensmitteldiscounter von 1.000 m², einem Textilfachmarkt von 500 m² sowie einem Schuhfachmarkt von 400 m² Verkaufsfläche geprüft worden. Diese Größenordnungen waren auch Grundlage von Vorgesprächen, bei denen die IHK ihre – vorbehaltlich einer Detailprüfung – grundsätzliche Zustimmung für ein Einzelhandelsgroßprojekt am angegebenen Standort ausgesprochen hat.

Zur Sicherung der Grundversorgung bei aktuell geringer Kaufkraftbindung besteht ein deutliches Potenzial zur Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben in der Samtgemeinde Landesbergen. Das vorliegende Gutachten geht davon aus, dass bis zu einer Größenordnung von 2.000 m² Verkaufsfläche raumordnungsrelevante Umlenkungseffekte auf Nachbargemeinden nicht bestehen. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der aktuellen Anbietersituation insbesondere Bedarf an einem Lebensmittelvollsortimenter besteht. Diese Ansichten teilen wir und empfehlen dringend bei - gegenüber der vorliegenden Planung - leichter Reduktion der Gesamtverkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe eine differenzierte Ausweisung für einen Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 1.200 m² sowie einen Lebensmitteldiscounter mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche vorzunehmen.

Auch gegen die pauschale Ausweisung von 1.000 m² Verkaufsfläche für Fachmärkte erheben wir erhebliche Bedenken. Je nach realisierter Branchenstruktur sind raumordnerisch relevante Umlenkungseffekte zu erwarten. So zeigt das Verträglichkeitsgutachten der CIMA erhebliche, raumordnerisch bedenkliche Umlenkungseffekte durch die Ansiedlung eines Schuhfachmarkt von 400 m² Verkaufsfläche. Wir empfehlen deshalb dringend, die pauschale Ausweisung von 1.000 m² Verkaufsfläche für Fachmärkte zu streichen und stattdessen die vom Gutachter vorgeschlagene Ausweisung für einen Textilfachmarkt mit bis zu 500 m² sowie für einen Drogeriefachmarkt mit bis zu 400 m² Verkaufsfläche aufzugreifen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Wagner'.

Dipl.-Geogr. Frank Wagner



Stadt Nienburg/Weser

Der Bürgermeister

Stadt Nienburg/Weser · Postfach 1780 · 31567 Nienburg

Marktplatz 1
31582 Nienburg

Samtgemeinde Landesbergen
Hinter den Höfen 13

31628 Landesbergen



Verwaltungsgebäude
Marktplatz 1
Ihre Zeichen, Nachricht vom
05.06.2009

Dienststelle
Fachbereich Stadtentwicklung
Mein Zeichen, Nachricht vom
6-61-13-01

Zimmer
317

Auskunft erteilt
Herr Dubberke
Durchwahl (05021) 87-312
Fax Durchwahl (05021) 87-58312
email v.Dubberke@nienburg.de

Nienburg
02.07.2009

6. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilplan B Bebauungsplan Nr. 22 „Landesbergen – Nord“

Die Stadt Nienburg/Weser nimmt zu den o. g. Bauleitplänen wie folgt Stellung:

Dem Erläuterungsbericht bzw. der Begründung ist das CIMA-Gutachten „Verträglichkeitsuntersuchung (...)“ vom 11. 04. 2008 beigelegt. In ihm sind die Auswirkungen gem. § 11 (3) BauNVO dargestellt. Abwägungsrelevant sind danach die Auswirkungen eines (bisher) geplanten, zentrenrelevanten Schuhfachmarktes in der Größenordnung von 400 qm Verkaufsfläche, da ein Kaufkraftabfluss bzgl. der Stadt Nienburg/Weser von mehr als 14,1 % bzw. 12,5 % errechnet wurde. Daher empfiehlt die CIMA, alternativ zur Ansiedlung des Schuhfachmarktes die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit max. 400 qm Verkaufsfläche zu prüfen.

Dem Bebauungsplanentwurf ist ein „Nutzungsbeispiel“ für die Aufteilung des SO-Gebietes beigelegt, der rechtlich unverbindlich ist. Dem ist zu entnehmen, dass evtl. den Anregungen des CIMA-Gutachtens nachgekommen werden soll. Dies ist jedoch weder dem Erläuterungsbericht noch der Begründung zu entnehmen. Darüber hinaus fehlt es an einer entsprechenden textlichen Festsetzung. Nach der bisher gewählten textlichen Festsetzung wären Fachmärkte ohne Sortimentsbeschränkung zulässig. Damit würden lt. Gutachten die unzulässigen, prognostizierten Auswirkungen gem. § 11 (3) BauNVO eintreten.

Insofern wird angeregt, entweder im Erläuterungsbericht bzw. in der Begründung in der Abwägung entsprechend darzustellen, warum gem. § 11 (3) BauNVO keine negativen Auswirkungen bzgl. der Stadt Nienburg/Weser zu erwarten sind bzw. die textliche Festsetzung Nr. 1.2 im Bebauungsplan um die Sortimentsfestlegung zu ergänzen.

Im Auftrag

Dubberke

Sparkasse Nienburg
Kto. 373 712 BLZ 256 501 06
Volksbank Nienburg
Kto. 1 500 800 BLZ 256 900 09

Postbank Hannover
Kto. 10 702 305 BLZ 250 100 30
Commerzbank Filiale Nienburg
Kto. 41 4 200 600 BLZ 290 400 90

Steuer-Nummer
34/210/00702