

# **Bauleitplanung der Gemeinde Auetal**

**Landkreis Schaumburg**

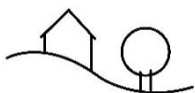
## **Bebauungsplan Nr. 9** **„Schäferhof“** **- 6. Änderung -** **OT Rehren**

**vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
mit Vorhaben- und Erschließungsplan

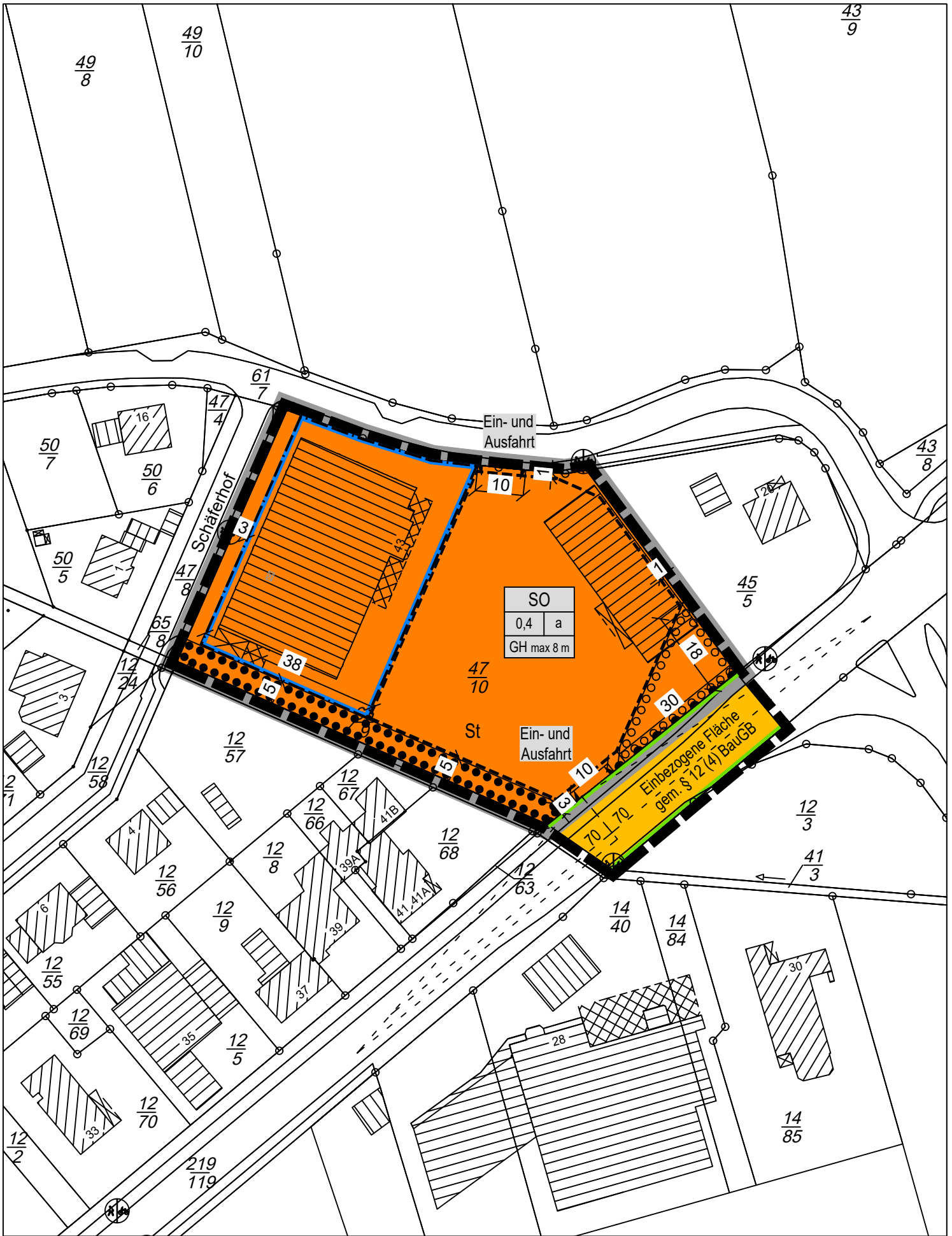
**-Vorentwurf-**


**M. 1:1.000**

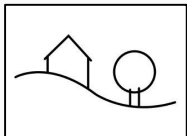
**Stand 02/2024**



**Reinold.** Stadtplanung GmbH  
Fauststraße 7  
31675 Bückeburg  
Telefon 05722 - 7188760



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 



**Reinold.** Stadtplanung GmbH  
 31675 Bückeburg  
 Fauststraße 7  
 Telefon 05722 - 7188760



Maßstab 1 : 1.000

**6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9**  
**„Schäferhof“,**  
**OT Rehren,**  
 mit Vorhaben- und Erschließungsplan  
**Gemeinde Auetal**

# Planzeichenerklärung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

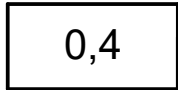
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Sondergebiet mit der Zweckbestimmung  
"Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnahversorgung" § 11 (3) BauNVO  
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

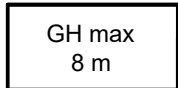
## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl  
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 16 BauNVO

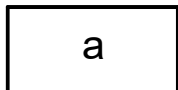


maximale Gebäudehöhe = 8 Meter  
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

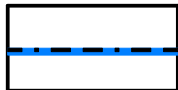
## BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



abweichende Bauweise, i.S. einer offenen  
Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge  
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 22 BauNVO



Baugrenze

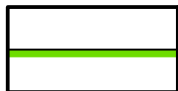
§ 23 BauNVO

## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



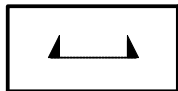
Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



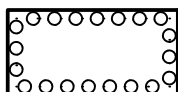
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Ein- und Ausfahrt

## FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(siehe textl. Festsetzungen § 6)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(siehe textl. Festsetzungen § 7)

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschl. des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der gem. § 12 (4) BauGB einbezogenen Flächen

§ 9 (7) BauGB



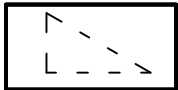
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

§ 9 (7) BauGB



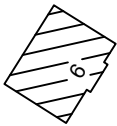
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB



Sichtdreiecksflächen, auf diesen Flächen sind jegliche sichtbehindernde Einrichtungen, bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m gemessen von der jeweils nächstliegenden Fahrbahnoberkante unzulässig.

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

5

Bemaßung



Fuß- und Radweg

## **I. Textliche Festsetzungen**

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelnaheversorgung“ (SO)**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

- (1) Innerhalb des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelnaheversorgung“ sind nur ein Einzelhandelsbetrieb mit einem naheversorgungsrelevanten Hauptsortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.000 m<sup>2</sup> sowie eine Bäckerei mit Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 130 m<sup>2</sup> zulässig.
- (2) Innerhalb des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelnaheversorgung“ werden aperiodische Randsortimente, die nicht zu dem naheversorgungsrelevanten Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) gehören, auf max. 10 % der Verkaufsflächen begrenzt. Diese Sortimente werden auf die festgesetzte maximale Verkaufsfläche angerechnet.

### **§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- (1) Die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe, GH) ist durch Planzeichen festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.
- (2) Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann gem. § 16 Abs. 6 BauNVO in begründeten Ausnahmefällen, d.h. zwingende betriebliche oder technische Gründe für Gebäudeteile (technische Anlagen/Dachaufbauten), wenn die Gebäudeteile keine Geschosse enthalten, sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (z.B. Photovoltaikanlagen, Anlagen zur Brauchwassererwärmung) überschritten werden. Die zulässige Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird auf max. 2,0 m, gemessen ab OK Dachhaut, begrenzt.
- (3) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite (Breite der der Straße zugewandten Seite eines Grundstückes) der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.

### **§ 3 Überschreitung der Grundflächenzahl**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Die Grundflächenzahl kann innerhalb des SO-Gebietes „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelnaheversorgung“ bei Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

### **§ 4 Abweichende Bauweise**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Innerhalb des SO-Gebietes „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelnaheversorgung“ gilt eine abweichende Bauweise i.S. einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Die Gebäudelänge wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt.

**§ 5 Ableitung des Oberflächenwassers**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

**§ 6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Durchgrünung des Plangebietes**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 8. Die zu pflanzenden Sträucher sind als 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Es ist eine flächige Gehölzpflanzung (Pflanzraster von 1 x 1 m bis 1,5 x 1,5 m) im Zentrum der festgesetzten Fläche umzusetzen, umgeben von mind. 2, max. 3 m breiten Säumen. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann. Die nicht bepflanzten Säume sind mit standortangepassten Gräsern und Kräutern anzusäen, um eine Extensivrasen-/ Kräuterrasenfläche zu entwickeln (Kräuteranteil mind. 20 %, Verwendung vorzugsweise von zertifiziertem Regio Saatgut bzw. RSM-Regio, Ursprungsgebiet UG 6).
- (2) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Errichtung einer baulichen Anlage in Form einer Werbeanlage zulässig.
- (3) Die Pflanzmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen fertigzustellen.

**§ 7 Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Baum- und Strauchbestände dauerhaft zu pflegen, zu erhalten. Die Pflanzungen und Gehölzbestände sind bei Abgang durch gleichartige Pflanzungen standortgerechter Bäume und Sträucher zu ersetzen. Die als Ersatz zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm (H 14/16, 3xv, mB) zu pflanzen, Sträucher sind als 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 8.

## **II. Hinweise**

### **1. Gesetze und Verordnungen**

*Baugesetzbuch (BauGB)*

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

*Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

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

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

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

*Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

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

*Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

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

### **2. Bestandteile der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus

- dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen,
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Vorhabenbeschreibung.

### **3. Gestalterischen Anforderungen/ Vorhaben- und Erschließungsplan**

Die Anforderungen an die bauliche Gestaltung werden in der Vorhabenbeschreibung (Materialwahl in Bezug auf die Dachflächen und Außenwände) und durch den Vorhaben- und Erschließungsplan selbst (Hochbauzeichnung) deutlich. Diese Anforderungen erstrecken sich jedoch nicht auf die Maße der Fenster-, Tür- und sonstigen Wand- sowie Dachflächenöffnungen und auch nicht auf die darin abgebildeten Grundrissdarstellungen und Raumnutzungen des Vorhabens.

### **4. Archäologischer Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege 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.

## **5. Maßnahmen zum Artenschutz (Baufeldräumung und Bauzeitenregelung)**

Die Baufeldfreiräumung in Verbindung mit Baumfällungen oder Gehölzrückschnitten/-rodungen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, gesetzliche Regelungen des § 39 BNatSchG). Soweit das Vorkommen von Brut- und Nistplätzen durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn in Verbindung mit Baumfällungen oder Gehölzrückschnitten/-rodungen möglich. Ein abweichender Baubeginn in Verbindung mit Baumfällungen oder Gehölzrückschnitten/-rodungen ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

## **6. Hinweise zu Belangen der Bundeswehr**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18 a Luftverkehrsgesetz und § 14 Luftverkehrsgesetz. Zudem liegt es in einem Hubschraubernachtfluggeschwindigkeitskorridor. Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Flugplatz Bückeburg ist ggf. mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

## **7. Hinweise zum Bodenschutz**

Die Böden im Plangebiet sind bereits überwiegend versiegelt. Die nachfolgenden Hinweise beziehen sich daher nur auf bisher noch nicht versiegelte Teilflächen. Oberboden ist dennoch vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren (s. § 202 BauGB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).

Im Rahmen der Bautätigkeiten sind einschlägige DIN-Normen (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) und § 12 der BBodSchV zu beachten.

Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden soll im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten soll ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639 und DIN 18915). Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften soll vermieden werden.

Die Böden im Plangebiet weisen eine hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenserver unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>). Verdichtungen bisher unversiegelter und nicht zu überbauender Bereiche sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollte nur bei geeigneten Bodenwasser- und Witterungsverhältnissen gearbeitet werden. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes sind bodenschonende Maßnahmen zu berücksichtigen (Überfahrungsverbot, Kennzeichnung und Absperrung). Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszulegen. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 des LBEG kann hier als Leitfaden dienen.



**8. Artenliste für standortheimische und -gerechte Baum- und Strauchpflanzungen (siehe textliche Festsetzung §§ 6 und 7)**

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

Neben den in der Tabelle genannten Arten, kann auch *Tilia tomentosa* (Silberlinde) verwendet werden.

<b>Großkronige Laubbäume</b>		<b>Sträucher</b>	
<b><i>Acer platanoides</i></b>	<b>Spitzahorn</b>	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<b><i>Carpinus betulus</i></b>	<b>Hainbuche</b>	<b><i>Crataegus monogyna</i></b>	<b>Eingriffeliger Weißdorn</b>
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<b><i>Quercus petraea</i></b>	<b>Traubeneiche</b>	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Salix alba</i>	Silberweide	<b><i>Ligustrum vulgare</i></b>	<b>Gew. Liguster</b>
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<b><i>Tilia cordata</i></b>	<b>Winterlinde</b>	<b><i>Rosa canina</i></b>	<b>Hundsrose</b>
<b>Mittel- bis kleinkronige Laubbäume</b>		<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<b><i>Acer campestre</i></b>	<b>Feldahorn</b>	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	<b><i>Salix caprea</i></b>	<b>Salweide</b>
<b><i>Betula pendula</i></b>	<b>Birke</b>		
<b><i>Prunus avium</i></b>	<b>Vogelkirsche</b>		
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		
<b><i>Populus tremula</i></b>	<b>Zitterpappel</b>		
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche		
<b><i>Pyrus pyraeaster</i></b>	<b>Wild-Birne</b>		
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel		

Im Sinne des Klimawandels trocken-tolerante Gehölze sind fettgedruckt (Klima-Arten-Matrix/ KLAM-Stadt und Landschaft, Roloff, 2010, Urbane Baumartenwahl im Klimawandel, BdB 2008, Klimawandel und Gehölze).

**9. Hinweise zu Gehölzanzpflanzungen**

DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen und die ZTV Baumpflege in der jeweils gültigen Fassung sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Auf die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB), Ausgabe 2023 wird hingewiesen. Die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 1 und 2 (2015/2010) sollten berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern.

Bei Pflanzungen sind die Regelungen des §50 des Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) zu beachten.

**10. Satzung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes in der Gemeinde Auetal – Erhalt von Einzelbäumen**

Die innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorhandenen Bäume an der L 443 fallen unter die Satzung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes in der Gemeinde Auetal vom 23.12.1989, 1. Änderung vom 31.03.1999 und sind entsprechend zu erhalten.