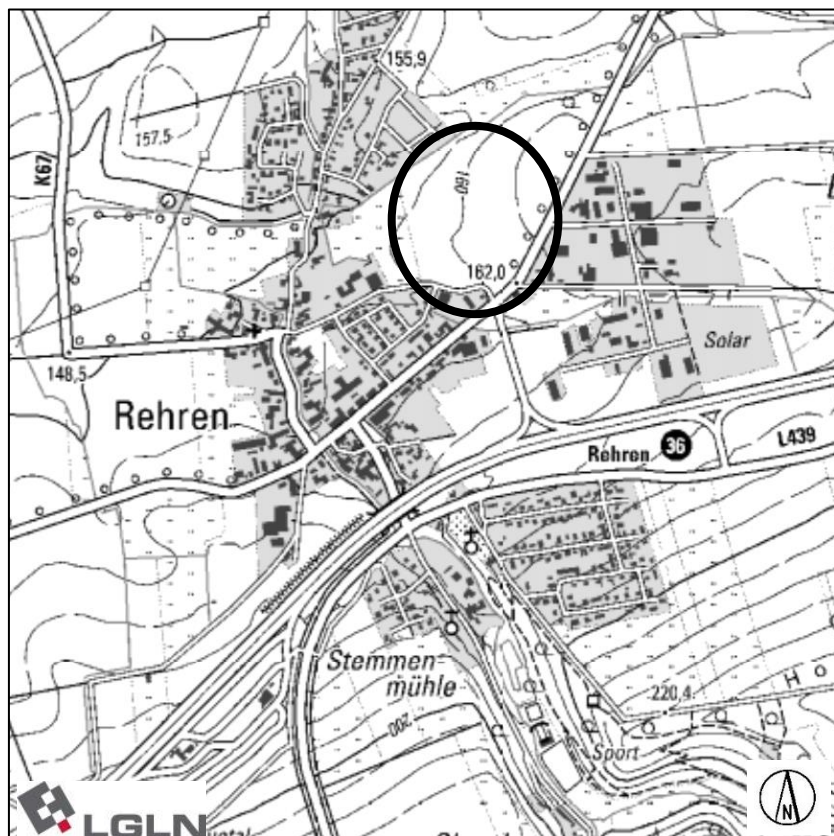


Bauleitplanung der Gemeinde Auetal Landkreis Schaumburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“ OT Rehren einschl. örtlicher Bauvorschriften mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 13 „Teichbreite“ und Nr. 9 „Schäferhof“

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Vorentwurf

Verfahrensstand: § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 Gewerbepark Niedere Heide II (städtebauliche
Begründung/Planzeichnung):

Reinold. Stadtplanung GmbH
31675 Bückeberg – Fauststraße 7
Telefon 05722/7188760 - Telefax 05722/7188761



Für die Belange von Natur und Landschaft / den Umweltbericht

Planungsgruppe Umwelt
31860 Emmerthal | Gellerser Straße 21
Telefon 05155/5515



Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen	5
1.1 Gesetze und Verordnungen	5
1.2 Vorliegende Fachgutachten	5
1.3 Veranlassung und Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB	6
1.4 Beschlüsse und Beteiligungsverfahren	6
2 Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	7
2.1 Städtebauliche Ziele	7
2.2 Teilaufhebung von Bebauungsplänen	9
2.3 Lage des Plangebietes	12
2.4 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan	13
2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	19
3 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen	20
3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017/LROP-VO 2022)	20
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg (RROP) 2003	23
4 Planalternativen	25
4.1 Standortauswahlverfahren	25
4.2 Prüfung von Alternativstandorten	26
5 Städtebauliches Konzept	27
5.1 Räumlicher Geltungsbereich	27
5.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	29
6 Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 mit Vorhaben- und Erschließungsplan -	36
6.1 Hinweise zu Festlegungen und Randbedingungen	36
6.2 Vorhabenbeschreibung	36
7 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	42
7.1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	42
7.2 Maß der baulichen Nutzung	44
7.3 Bauweise	48
7.4 Überbaubare Grundstücksflächen/Baugrenzen	48
7.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 und 3 NBauO)	50
7.6 Verkehrsflächen	52
7.7 Belange von Boden, Natur und Landschaft	62

7.8	Immissionsschutz	77
7.9	Altlasten und Kampfmittel	86
7.10	Denkmalschutz	87
7.11	Belange der Bundeswehr	87
7.12	Klimaschutz und Klimaanpassung	87
7.13	Rohstoffsicherung	88
8	Ergebnis der Umweltprüfung	89
9	Daten zum Plangebiet	89
10	Durchführung des Bebauungsplanes	90
10.1	Bodenordnung	90
10.2	Ver- und Entsorgung	90
10.3	Kosten für die Gemeinde	93

Teil II Umweltbericht

Der Umweltbericht wird zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Unterlagen beigelegt.

Teil I Begründung

1 Grundlagen

1.1 Gesetze und Verordnungen

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

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. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 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 Gesetz vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

1.2 Vorliegende Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 wurden die nachfolgenden Gutachten ausgearbeitet:

- MKP Müller-Kirchenbauer Ingenieurgesellschaft mbH: „BV: Neubau Gewerbepark Auetal, Rehrener Straße in 31749 Auetal OT Rehren - Baugrunduntersuchungen und Geotechnisches Gutachten -Projektnummer: 02 24 159“, Neustadt, 25.10.2024
- Ingenieur Büro für technische Akustik TA-D: „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“ im Ortsteil Rehren der Gemeinde Auetal“, Düsseldorf, 29.11.2024
- Ingenieur Büro für technische Akustik TA-D: „Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung einer Abbiegespur an der Einmündung in ein neues Gewerbegebiet an der L443 im Ortsteil Rehren der Gemeinde Auetal“, Düsseldorf, 29.11.2024
- Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung zur geplanten Logistiktutzung in der Gemeinde Auetal, Ortsteil Rehren“, Hannover, 25.11.2024

1.3 Veranlassung und Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB

Die 9. bauwo Log GmbH, Luisenstraße 9, 30159 Hannover (Vorhabenträger) ist an die Gemeinde Auetal mit der Planung eines Gewerbeparks mit dem Schwerpunkt Logistik, der auf den westlich der Rehrener Straße gelegenen und bisher unbebauten Grundstücksflächen realisiert werden soll, herangetreten. Der Vorhabenträger hat bei der Gemeinde Auetal für den hier in Rede stehenden Bereich die Änderung des FNPs und die parallele Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan beantragt.

Der Vorhabenträger hat dargelegt, dass er zur Durchführung des Vorhabens bereit ist und das er durch vertragliche Sicherung der entsprechend betroffenen Grundstücksflächen und Darlegung der wirtschaftlichen und technischen Umsetzungsfähigkeit zur Realisierung des mit dieser Bauleitplanung vorbereiteten Vorhabens in der Lage ist (§ 12 BauGB).

Zur Sicherung des Planvollzuges ist die verkehrliche Neuordnung der L 443 (Rehrener Straße) /Niedere Heide erforderlich. Darüber hinaus wird die verkehrliche Neuordnung des in der Ortsmitte gelegenen Kreuzungsbereiches L 443 (Rehrener Straße)/Marktplatz erforderlich.

1.4 Beschlüsse und Beteiligungsverfahren

1.4.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Auetal hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“, OT Rehren, einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 13 „Teichbreite“ und Nr. 9 „Schäferhof“ gefasst.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für einen kleinräumigen Bereich im Nordwesten des Plangebietes eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Teichbreite“ verbunden. Der Teilplan II des v.g. Bebauungsplanes Nr. 13 erstreckt sich auf Flächen des Vorhabengebietes und wird hinsichtlich der eindeutigen Zuordnung zum Vorhabengebiet in Bezug auf die bisher damit planungsrechtlich verbundenen Sicherung der mit dem Horstbaum des Rotmilans verbundenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen Gegenstand dieser Bauleitplanung.

1.4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde ebenfalls in der Sitzung des Rates am gefasst.

Im Zeitraum vom bis einschl. wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an dieser Bauleitplanung beteiligt. Die hieraus erfolgten Anregungen und Hinweise wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

1.4.3 Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

In seiner Sitzung am hat der Rat den Beschluss zur Veröffentlichung (Veröffentlichungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Im Zeitraum vom bis einschl. wurde die Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an dieser Bauleitplanung beteiligt.

1.4.4 Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Auetal hat in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“, OT Rehren, einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Teichbreite“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

2 Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2.1 Städtebauliche Ziele

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Gewerbeparks mit dem Schwerpunkt Logistik. Die bisher un bebauten und westlich der Rehrener Straße gelegenen Grundstücksflächen sollen über eine auf Höhe des Einmündungsbereiches in das östlich angrenzende Gewerbegebiet Niedere Heide herzustellende Einmündung erschlossen werden. Zur Entwicklung des Gewerbeparks soll auf den im Nahbereich der Autobahn (BAB A2) bisher un bebauten Flächen ein Hallenkomplex aus drei großflächigen Hallen mit den für den Betrieb erforderlichen Toren und Ladebrücken sowie ausreichenden LKW- und PKW-Stellplätzen entstehen.

Mit der parallel in Aufstellung befindlichen 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 sollen insbesondere die o.b. Baulandbedarfe gedeckt werden, die aus den Anforderungen des Betriebes zu erwarten sind und mit Gewerbehallen, befestigten Rangier- und Stellplätzen sowie Zu- und Ausfahrten als auch den erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen und Rahmeneingrünungen verbunden sind.

Zu diesem Zweck ist in der parallel in Aufstellung befindlichen 24. Änderung des Flächennutzungsplanes für die von der geplanten baulichen Nutzung betroffenen Flächen die Darstellung von gewerblichen Bauflächen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO geplant.

Die darin vorgesehenen Nutzungen und baulichen Anlagen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan und in der Vorhabenbeschreibung konkretisiert.

Diese Bauleitplanung dient in diesem Sinne den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB.

Die angestrebte Siedlungsentwicklung soll in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum verträglich integriert werden. Dabei sollen u.a. die Belange des Immissionsschutzes, der Wasserwirtschaft (Ableitung des Oberflächenwassers), des Natur- und Landschaftsschutzes mit den Belangen des Artenschutzes sowie die Belange der Verkehrsplanung mit Blick auf die den Siedlungsbereich tangierenden Verkehrsaufkommen und die Aspekte der Ortsentwicklung im Kernbereich Rehren berücksichtigt werden.

Aus den o.g. Ausführungen wird deutlich, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch aus § 1 Abs. 5 BauGB begründet ist, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, und eine

dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten sollen.

Die vorhandenen verkehrlichen Infrastrukturen sowie die unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiete bieten gute Synergien, sodass der Gewerbestandort mit seinen Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen dauerhaft gestärkt werden kann.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines entsprechend ausgestatteten Logistikstandortes wird seitens der Gemeinde Auetal die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan angestrebt.

Die Art des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird gewählt, da hierdurch hinreichend genug die konkret geplanten Bauvorhaben und Gestaltungen der Betriebsflächen sowie die städtebauliche und landschaftsplanerische Integration in das Siedlungsumfeld bestimmbar und erkennbar werden. Damit verbunden können die mit dieser Nutzung (Logistik) in der Regel verbundenen Emissionsquellen identifiziert, einbezogen, die daraus resultierenden Immissionen gutachterlich hinreichend beschrieben und bei Bedarf konkrete Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden. Über die inhaltliche Transparenz der Planaussagen kann durch den Durchführungsvertrag auch die zeitliche Komponente bzgl. des Realisierungszeitraumes in die Planaufstellung einbezogen werden.

Folgende wesentliche Festsetzungen werden Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- In westlicher Fortsetzung des Gewerbegebietes „Niedere Heide“ ist westlich der Landesstraße 443 die **Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO** Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen richten sich danach, wozu sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Zusammengefasst handelt es sich um Nutzungen, die der Hauptnutzung „Logistik“ zugeordnet werden können.
- Um die technischen und funktionalen sowie flächenhaften Anforderungen, die mit Gewerbebetrieben der Logistik verbunden sind, hinreichend berücksichtigen zu können, werden auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechende **Maße der baulichen Nutzung** in Form der **Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse** und **Begrenzung der Höhe der Gebäude** festgesetzt.

Auf der Grundlage der betriebsbedingt erforderlichen Flächenbefestigungen werden die GRZ mit 0,8 als auch die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen ausreichend groß festgesetzt.

- Die Belange des **Immissionsschutzes**, hier Lärm, wurden untersucht. Auf der Grundlage des für Logistikbetriebe in der Regel zu erwartenden Emissionsverhaltens kann sichergestellt werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte um mindestens 7 dB(A) unterschritten werden und somit auch die Irrelevanzgrenze nicht überschritten wird. Daraus hat sich bereits ergeben, dass sich mit der geplanten gewerblichen Nutzung keine erheblich beeinträchtigenden Immissionen für die nächstgelegenen und betriebsfremden Wohnnutzungen darstellen werden.
- Die **Erschließung des Plangebietes** ist über den Anschluss an die L 443, über eine auf Höhe der Einmündung in das östlich angrenzende Gewerbegebiet „Niedere Heide“ in westlicher Richtung geplante Grundstückszufahrt vorgesehen.
- Der **ruhende Verkehr** soll im Plangebiet durch die Realisierung ausreichender Stellplätze und Anordnung von LKW-Standplätzen geordnet werden.

- Zur Integration der hinzutretenden Gebäude werden besonders in Richtung Norden sowie das gesamte Plangebiet grünordnerisch einfassend neben einem ausreichenden räumlichen Abstand zu den nördlich gelegenen Wohnsiedlungsbereichen auch ausgedehnte **Pflanzflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) und **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) zwecks naturschutzrechtlichem Ausgleich festgesetzt.
- In Verbindung mit landschaftlich wirksamen **Rahmeneingrünungen** sollen visuelle Barrieren die unmittelbare Wahrnehmung der geplanten gewerblichen Nutzung auf ein verträgliches Maß reduzieren.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich angemessene Integration der hinzutretenden baulichen Anlagen in den westlichen und nordwestlichen Übergangsbereich des Siedlungsbereiches Rehren und zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet „Niedere Heide“ geschaffen.

- Die Belange der Ableitung des im Gebiet anfallenden **Oberflächenwassers** werden entsprechend den Anforderungen der Landkreis Schaumburg derart berücksichtigt, dass das nicht verunreinigte Oberflächenwasser auf den Flächen des Gewerbegebietes durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen mit einem ausreichenden Retentionsvolumen zurückgehalten und nur dosiert in die nächste Vorflut abgeleitet wird.
- Zur Deckung des naturschutzrechtlich erforderlichen **Kompensationsbedarfs** (Boden und Arten/Lebensgemeinschaften) sollen primär die im Gebiet befindlichen Flächen beansprucht werden. Darüber hinaus werden externe Flächen zur naturschutzrechtlichen Kompensation (Artenschutz) einbezogen. Diese werden als Teilplan (einbezogene Flächen) zur Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 in die Planung einbezogen.

Wesentliche Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sind:

- In der unmittelbaren Nähe zum Autobahnanschluss BAB A2 (Dortmund – Hannover) befinden sich bereits gewerbliche und industrielle Nutzungen, die für die Gemeinde Auetal wichtige Arbeitsstätten und Arbeitsplätze bieten. Dieser Standortvorteil stellt sich auch westlich der bisherigen Gewerbegebiete dar und soll zur organischen Abrundung des Siedlungsbereiches, zur Ansiedlung weitere Gewerbebetriebe und damit zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen.
- Aufgrund der guten verkehrsinfrastrukturellen Anbindung soll der Standort konkret für Logistik affine Gewerbebetriebe entwickelt werden.
- Zu diesem Zweck sind im Plangebiet insgesamt drei hallenartige Gebäude, Büros, Sozial- und Aufenthaltsräume und Mitarbeiterparkplätze vorgesehen.

2.2 Teilaufhebung von Bebauungsplänen

2.2.1 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Teichbreite“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 erstreckt sich mit seinen nordwestlichen Flächen teilweise auf Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 13, Teilplan II, liegen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um den Regelungsgegenstand des in diesem Bereich befindlichen Horstbaumes des zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Rotmilans. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass der Horstbaum zukünftig wieder als solcher beansprucht

wird, wird aus Gründen der planerischen Vorsorge und zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Konfliktes die Abstandsregelung von 50 m um den Horstbaum, die bei heranrückenden baulichen Anlagen zu berücksichtigen ist, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

Im Bebauungsplan Nr. 13 ist in § 10 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 und 2 festgesetzt (Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13):

§ 10 Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

(1) *Baufeldfreiräumung*

Die Baufeldfreiräumung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen unter Berücksichtigung der Vorgaben für den Rotmilan (Baubeginn, s. Abs. 2) nur in der Zeit zwischen dem 01. August und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit des Rotmilans und pot. Offenlandarten) zulässig.

Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

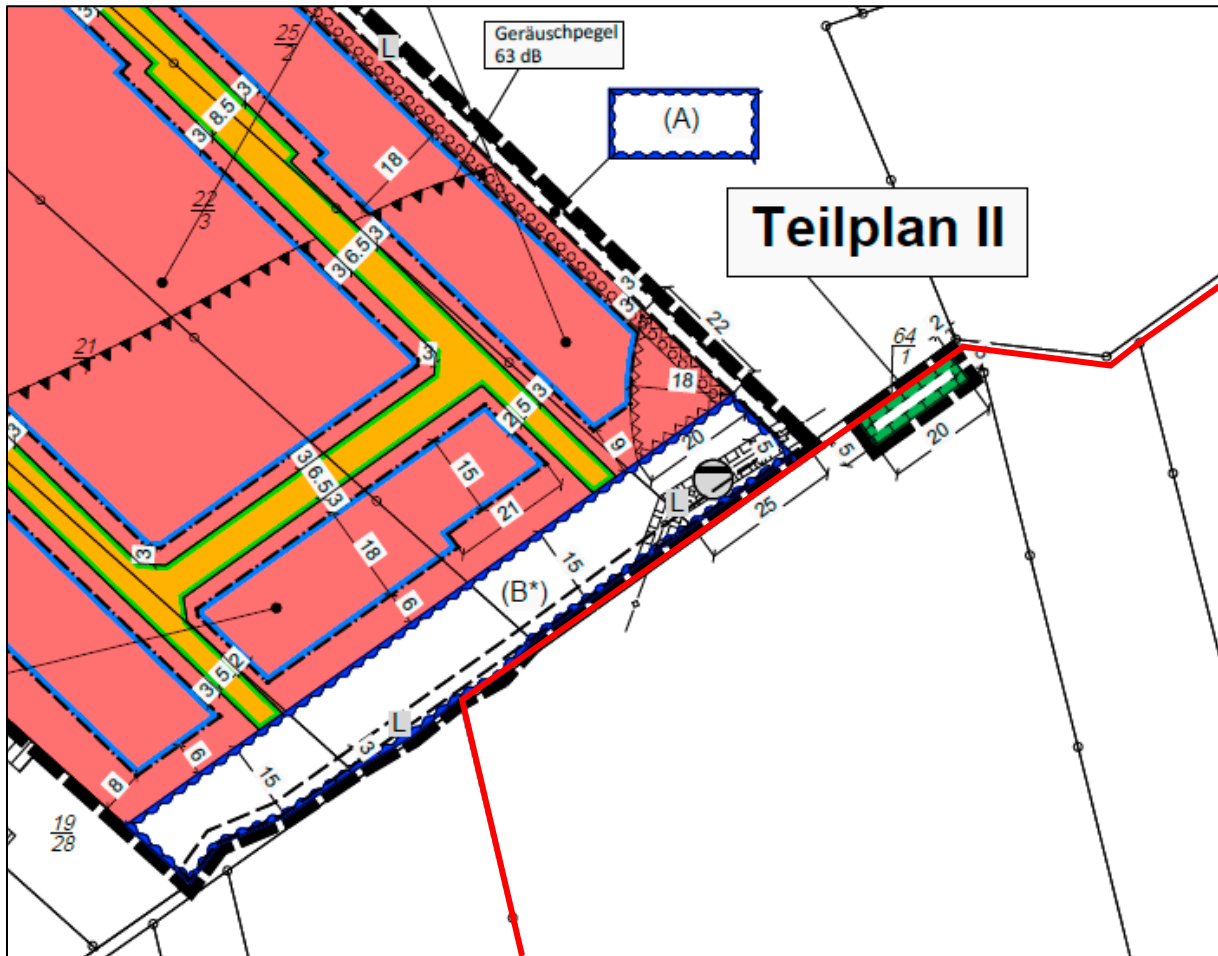
(2) *Rotmilan - Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)*

1. *Auf den im Teilplan I gelegenen Flächen ist der Beginn der Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen innerhalb eines 300 m-Radius um den Horstbaum (gesamter räumlicher Geltungsbereich des Teilplanes I) erst nach der Brutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 01. März -31. Juli 2019 zulässig. Sollte es zu Verzögerungen in der Realisierung kommen, gilt die Regelung entsprechend auch in den Folgejahren.*

2. *Innerhalb der im Teilplan II festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind im Winter 2018/2019, spätestens im Winter 2019/2020, um den nachgewiesenen Horstbaum und die beiden benachbarten Bäume Baummanschetten als Schutz vor Prädation durch z.B. Waschbär oder Steinmarder, anzubringen. Der Horstbaum ist als Habitatbaum (z.B. mit Alu-Plakette) zu kennzeichnen (CEF-Maßnahme). Die Anbringung der Manschetten und der Plakette hat zunächst für 3 Jahre zu erfolgen, falls dann weiterhin eine Horstnutzung stattfindet, ist der Zeitraum nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde um weitere 5 Jahre zu verlängern. Eine Entscheidung über eine ggf. erforderliche weitere Verlängerung hat in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.*

Die Maßnahme (Anbringung von Baummanschetten, Kennzeichnung als Habitatbaum) wurde bereits im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 13 umgesetzt.

Abb. Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 „Teichbreite“ mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 (rote Linie)



2.2.2 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Schäferhof“

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgt im Südwesten des Plangebietes ebenfalls die Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Schäferhof“. Für den betreffenden Bereich erfolgt die Neuplanung bzw. Fortführung des bereits bestehende Geh- und Radweges auf der Westseite der L 443. Der Bebauungsplan Nr. 9 „Schäferhof“ setzt den Bereich bereits als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Zudem werden wegebegleitende Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche übernommen, die Einzelbaumpflanzungen entfallen jedoch. Pflanzmaßnahmen werden im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung entlang der L 433 jedoch auch weiterhin berücksichtigt.

Abb. Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 „Schäferhof“ mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 (rote Linie)



2.3 Lage des Plangebietes

Der geplante Logistikpark befindet sich in Ortsteil Rehren der Gemeinde Auetal. Die Fläche liegt westlich der L 443, nördlich bzw. nordöstlich der Schulstraße sowie westlich bzw. nordwestlich der Gewerbegebiete „Niedere Heide“ und „Waitzenbinde“. Der Autobahnanschluss BAB A2 in Fahrtrichtung Dortmund befindet sich in der unmittelbaren Nähe südlich des Plangebietes.

Im Norden schließen sich Wohnsiedlungsbereiche (u.a. Wohngebiet „Teichbreite“ an. In einer Entfernung von rd. 200 m westlich befinden sich die gemischten Nutzungsstrukturen des Grundzentrums Rehren mit den dort befindlichen Versorgungseinrichtungen wie z.B. Lebensmitteleinzelhandel, Getränkemarkt, Grundschule, Sporthalle, Tankstelle und im weiteren westlichen Anschluss beidseits der Rehrener Straße Kreditinstitute, gastronomische Betriebe sowie das medizinische Versorgungszentrum und das Rathaus. Weitere Wohnsiedlungsbereiche sowie Einrichtungen zur Versorgung der älter werdenden Bevölkerung schließen sich im weiteren nördlichen Anschluss an.

Die Erschließung des Plangebietes kann über die unmittelbar angrenzend verlaufende L 443 sichergestellt werden. Der Anschluss an den bereits südlich verlaufenden Geh- und Radweg kann durch die Verlängerung der Verkehrsflächen bis zu geplanten Einmündung in das Gewerbegebiet sichergestellt werden.

Aufgrund der wasserrechtlichen und ökologischen Bedeutung des im Norden an den Planbereich unmittelbar angrenzenden Gewässers ist neben der Rücksichtnahme auf die nördlich daran befindlichen Wohnsiedlungsbereiche auch aus Gründen der Unterhaltung des Gewässers ein ausreichender Abstand einzuhalten.

Die konkreten und vorhabenbezogenen Gestaltungsmerkmale von baulichen Anlagen und Nutzungen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

2.4 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan

2.4.1 Anwendung und Aufgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB

Auf Grund des konkreten Projektbezuges, der Sicherstellung einer zeitnahen Deckung des damit einhergehenden gewerblichen Baulandbedarfes, zur Darlegung der konkreten städtebaulichen Integration des geplanten Vorhabens zwischen dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet „Niedere Heide“ und der östlich angrenzenden L 443 (Rehrener Straße), der nördlich angrenzenden Aue, dem daran nördlich angrenzenden Wohngebiet „Teichbreite“ und der hinreichend konkreten Darlegung der mit dem Vorhaben verbundenen umweltrelevanten Auswirkungen (z.B. in Bezug auf die Immissionssituation, Verkehrsentwicklung) ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB vorgesehen. Hierdurch können die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen umweltbezogenen Wirkungen konkretisiert, mit Blick auf ihre Erheblichkeit bewertet und in die Abwägung einbezogen werden.

Die verbindliche Bauleitplanung besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag:

Die konkreten Bestandteile sind:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Hinweisen)
- Begründung mit Umweltbericht
- Vorhaben- und Erschließungsplan:
 - Plan 01/25: Lageplan (Variante 1.1)
 - Plan 02/25: Ansichten Halle A (Variante 1.1)
 - Plan 03/25: Ansichten Halle B (Variante 1.1)
 - Plan 04/25: Ansichten Halle C (Variante 1.1)
 - Plan 05/25: Lageplan (Variante 1.2)
 - Plan 06/25: Ansichten Halle A (Variante 1.2)
 - Plan 07/25: Lageplan (Variante 1.3)
 - Plan 08/25: Ansichten Halle B (Variante 1.3)
 - Plan 09/25: Lageplan (Variante 1.4)
 - Plan 10/25: Ansichten Halle A (Variante 1.4)
 - Plan 11/25: Ansichten Halle B (Variante 1.4)
 - Plan 12/25: Lageplan (Variante 2.1)
 - Plan 13/25: Ansichten Halle A (Variante 2.1)
 - Plan 14/25: Ansichten Halle B (Variante 2.1)
 - Plan 15/25: Ansichten Halle C (Variante 2.1)
 - Plan 16/25: Lageplan (Variante 2.2)
 - Plan 17/25: Ansichten Halle A (Variante 2.2)
 - Plan 18/25: Lageplan (Variante 2.3)
 - Plan 19/25: Ansichten Halle B (Variante 2.3)
 - Plan 20/25: Lageplan (Variante 2.4)
 - Plan 21/25: Ansichten Halle A (Variante 2.4)
 - Plan 22/25: Ansichten Halle B (Variante 2.4)
 - Plan 23/25: Werbeanlagen – Pylone

Plan 24/25: Werbeanlagen - Fahnenmasten
Plan 25/25: Werbeanlagen – Fassadenwerbung

- straßenverkehrstechnischer Vorentwurf

Plan 01/06: Erläuterungsbericht
Plan 02/06: Lageplan (Linksabbieger)
Plan 03/06: Höhenplan (Linksabbieger)
Plan 04/06: Höhenplan (Planstraße Gewerbegebiet/Radgehweg)
Plan 05/06: Ausbauquerschnitte (Linksabbieger/Planstraße)
Plan 06/06: Lageplan (Schleppkurven/Sichtdreiecke)

- Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

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

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan basiert auf den v.g. konkreten Vorhabenplanungen der im Gebiet vorgesehenen Realisierung baulicher Anlagen und Einrichtungen in Form eines Logistikparks.

Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die vom Vorhabenträger vorgelegten Hochbauplanungen sowie Erschließungsplanungen (Plan Nr. 01/25 bis 25/25) sowie der straßenverkehrstechnische Vorentwurf zur Planstraße. Diese stellen die Vorhabenplanung und den Erschließungsplan dar. Sie sind auch Grundlage und Orientierung für die bodenrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wobei der vorhabenbezogene Bebauungsplan die rahmengebenden Festsetzungen trifft.

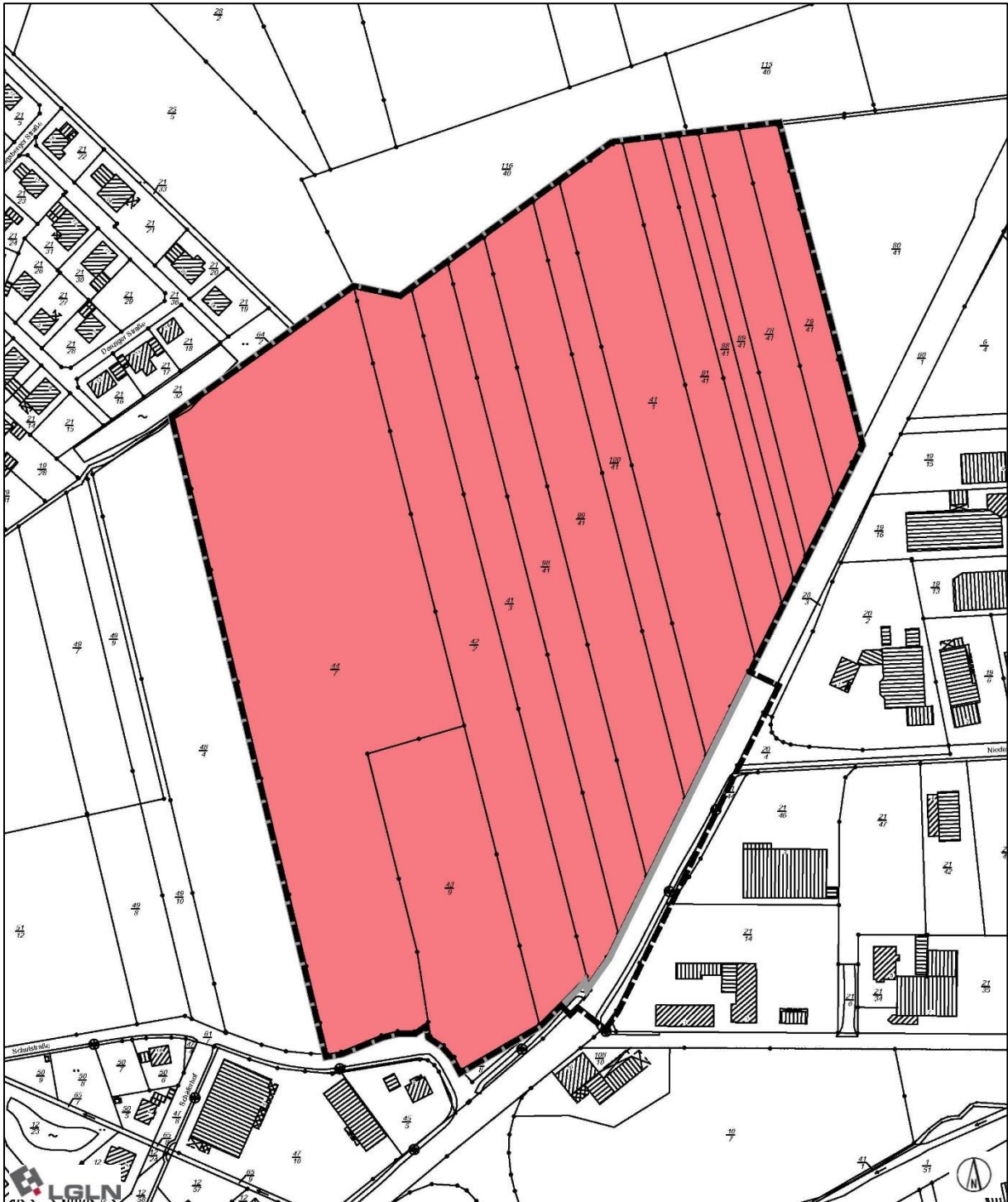
2.4.2 Definition der Verfügungsgewalt

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) **bereit** und **in der Lage ist** und sich **zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist** und **zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise** vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der Vorhabenträger hat der Gemeinde Auetal dargelegt, dass er zur Durchführung des mit gleichem Schreiben beantragten Vorhabens bereit ist. Darüber hinaus hat der Vorhabenträger dargelegt, dass er sich neben der Durchführung des hier in Rede stehenden Vorhabens auch zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vollständig verpflichtet.

Die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Grundstücksflächen wurden seitens des Vorhabenträgers durch Verträge mit den betroffenen Grundstückseigentümern gesichert.

Abb.: Vertraglich zu sichernde Flächen durch den Vorhabenträger (rot hinterlegt) mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (schwarz-gestrichelt) und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (grau umrandet), Kartengrundlage ALKIS, M 1:1.000 i.O., © 2024 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



2.4.3 Darlegung der einbezogenen Flächen und vorhabenzugehörigen Flächen

Über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus werden einzelne Flächen, die nicht unmittelbar zum Vorhaben selbst oder dessen Durchführung gehören, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen (§ 12 Abs. 4 BauGB). Aus der nachfolgenden Plandarstellung können die nur einbezogenen Flächen und die dem Vorhaben- und Erschließungsplan zuzuordnenden Flächen, die in der Gesamtheit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden, entnommen werden. Die nur einbezogenen Flächen sind darin farbig gekennzeichnet. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind weiß dargestellt.

Bei den einbezogenen Flächen handelt es sich um eine Teilfläche der L 443 (Rehrener Straße, Flst. 60/1, Flur 2, Gemarkung Rehren A.O.), die zur planungsrechtlichen Sicherung der darin vorgesehenen verkehrlichen Neuordnung (Linksabbiegespur) als einbezogene Fläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wird.

Die Einbeziehung des v.g. Flurstückes und Funktionszuweisung als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ ist in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hameln, erfolgt.

Die Aufnahme der nur einbezogenen Flächen ist aus städtebaulichen Erwägungen zur Sicherung der Erschließung des Zufahrtbereiches sowie der damit verbundenen städtebaulichen Ordnung der allgemeinen Erschließung des Plangebietes erforderlich.

Zur Bedeutung der öffentlichen Verkehrsfläche wird auf das Kapitel 7.6 „Verkehrsflächen“ hingewiesen und Bezug genommen.

Abb.: Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (schwarz-gestrichelt) und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (grau umrandet) mit Kennzeichnung der einbezogenen Grundstücksflächen (gelb hinterlegt), Kartengrundlage ALKIS, M 1:1.000 i.O., © 2024 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



Des Weiteren werden die im Plangebiet auf der Grundlage der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe (Artenschutz) durch externe Kompensationsflächen (Teilpläne) berücksichtigt. Aufgrund ihrer Funktion als Kompensationsflächen erfolgt die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die Flächen werden vertraglich durch die Gemeinde Auetal gesichert, als einbezogene Flächen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2.4.4 Der Durchführungsvertrag

§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB führt neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan den Durchführungsvertrag ein. Daraus geht hervor, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten (ganz oder teilweise) zu verpflichten hat. Er ist nicht zwingend Gegenstand der Veröffentlichung (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Durchführungsvertrag muss spätestens beim Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtend begründet worden sein. Diese Regelung hat unmittelbare Bedeutung für die Rechtmäßigkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Neben der Vereinbarung über die Kostenübernahme ist die Vereinbarung eines bestimmten Zeitraums zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließung Gegenstand des Durchführungsvertrages. *„Der Durchführungsvertrag kennzeichnet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als ein auf baldige Durchführung angelegtes Instrument. Der Durchführungsvertrag muss in erster Linie und unbedingt eine Verpflichtung zur Verwirklichung der im Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichneten Vorhaben und ihrer Erschließung enthalten.“*¹

In den Vertrag können zusätzliche Regelungen aufgenommen werden, die der Vorhabenträger übernehmen soll. Hierbei kommen solche vertraglichen Regelungen in Betracht, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben und der Erschließung stehen.

*„Der Durchführungsvertrag ist zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss, d. h. spätestens vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Satz 1) zu schließen. Der Vertrag muss deshalb zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan abgeschlossen sein, weil er Voraussetzung für den Bebauungsplan ist und ggf. für die Beurteilung der Abwägung relevant ist.“*²

Der Durchführungsvertrag ist nicht Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nicht seiner Begründung. Andererseits muss die Begründung auf den Durchführungsvertrag eingehen. Im Übrigen muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag im Zusammenhang steht, in der Begründung erwähnt werden, wenn es für die Abwägungsentscheidung relevant geworden ist.

Daher ist die Darstellung der für die Beurteilung der Ziele des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB relevanten Inhalte des Durchführungsvertrags Bestandteil der Begründung. Im Zweifel sind in der Begründung die für die Abwägung maßgeblichen Inhalte wiederzugeben. Dies gilt besonders, wenn in zulässiger Weise Konfliktregelungen aus dem Plan in den Vollzug des Durchführungsvertrags „verlagert“ werden.³

Im Durchführungsvertrag werden u.a. die nachfolgend aufgeführten Aspekte berücksichtigt, zu dessen Durchführung und Sicherung sich der Vorhabenträger verpflichtet:

- a. Errichtung der durch die Vorhabenbeschreibung (inkl. 25 Teilplänen) dargelegten baulichen Anlagen,

¹ Prof. Dr. Michael Krautzberger, Durchführungsvertrag beim Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB, Bonn/Berlin, S. 4 ff

² Prof. Dr. Michael Krautzberger, Durchführungsvertrag beim Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB, Bonn/Berlin, S. 6

³ Prof. Dr. Michael Krautzberger, Durchführungsvertrag beim Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB, Bonn/Berlin, S. 7

- b. Realisierung bzw. Ausbau der Erschließungsanlagen unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange und erforderlichen Anpassungsmaßnahmen an öffentlichen Erschließungsflächen und Knotenpunkten Rehrener Straße / Niedere Heide,
- c. Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes in der Ortsmitte (Marktplatz), ggf mit Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen in den Randbereichen,
- d. Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten sowie der Kosten für die Durchführung, die dauerhafte Erhaltung und das Monitoring der vorhabenbedingt erforderlichen naturschutzrechtlichen internen und externen Kompensationsmaßnahmen,
- e. Realisierungszeitraum des Vorhabens,
- f. Gewährleistungsausschluss und Ausschluss von Schadensersatz für die Gemeinde,
- g. vorhabenbezogene, vorbereitende Maßnahmen, z.B. Erstellung eines Verkehrsgutachtens, archäologische Untersuchungen, Baufeldfreiräumung (Maßnahmen für den Artenschutz), Kampfmittelsondierung, Verlegung von Leitungen.

2.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

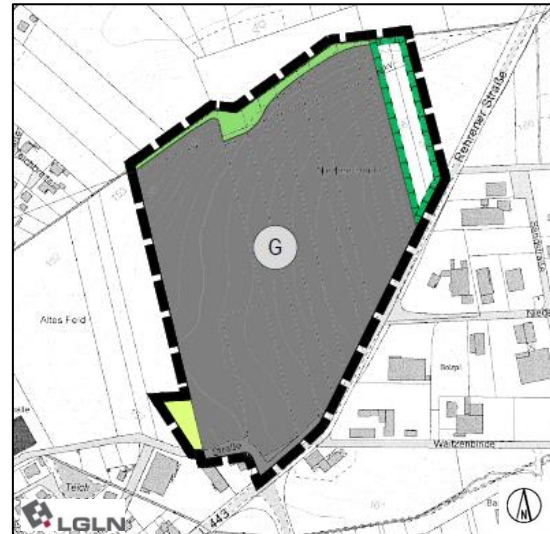
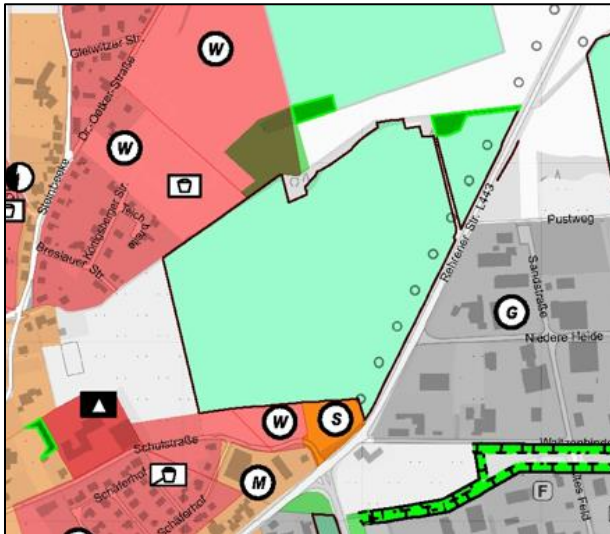
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Auetal ist der hier in Rede stehende Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft und im südwestlichen Plangebiet kleinflächig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Beherbergungsbetriebe“ und Wohnbaufläche dargestellt.

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 24. Änderung des Flächennutzungsplanes werden für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 die Fläche für die Landwirtschaft, Sonderbaufläche und Wohnbaufläche in

- gewerbliche Bauflächen,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und
- Grünflächen geändert.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 werden nach Änderung des FNPs als aus dem FNP entwickelt angesehen, da diese Darstellungen durch die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Gewerbegebiet, Straßenverkehrsflächen und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie private Grünfläche) berücksichtigt werden.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Auetal (links) und der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts)



3 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB müssen die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesordnung angepasst sein.

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017/LROP-VO 2022)

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 trifft das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) keine besonderen Darstellungen. Die Städte Bad Nenndorf, Stadthagen, Bückeburg und Rinteln sind als nächstgelegene Mittelzentren festgelegt.

Das LROP weist der Gemeinde Auetal keine besonderen Aufgaben oder Funktionen zu.

Die südlich von Rehren verlaufende BAB A2 ist als Vorranggebiet Autobahn gekennzeichnet. Das Plangebiet befindet sich im direkten Umfeld der BAB A2. Die gemäß § 9 FStrG erforderlichen Abstände von 40 m baulicher Anlagen zu Bundesautobahnen sowie die Anbaubeschränkungszone von 100 m sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bezogen auf die südlich gelegene Autobahnauffahrt berücksichtigt worden.

Weiter westlich von Rehren, entlang der Bückeburger Aue, verläuft ein gewässerbegleitender, linienförmiger Biotopverbund. Das LROP führt dazu aus, dass das in Niedersachsen bestehende Biotopverbundsystem zu erhalten und weiter zu entwickeln ist. Ziel ist, durch eine an ökologischen Maßstäben ausgerichtete Nutzung der Kulturlandschaften und die Erhaltung der verbliebenen naturbetonten Landschaftsteile die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Pflanzen- und Tierwelt sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln. Als wertvoll sind die gemäß naturschutzfachlichen Bewertungen herausgestellten Gebiete und Landschaftsbestandteile anzusehen, die durch eine besondere Schutzbedürftigkeit, Empfindlichkeit oder Seltenheit gekennzeichnet sind.

Der Landesweite Biotopverbund kennzeichnet sich nicht durch zusammenhängende Flächen, sondern vielmehr durch seinen funktionalen Zusammenhang, seine Strukturvielfalt und die räumliche Verteilung der diversen Flächen. Die Flächen des Vorranggebietes des Biotopverbunds sind zugleich auch Teil des Netz Natura 2000, in dem FFH-Gebiete und EU-

Vogelschutzgebiete zum Schutz gefährdeter wildlebender Tier- und Pflanzenarten auf EU-Ebene zusammengefasst werden.

Zu dem Biotopverbundsystem hält das Plangebiet jedoch ausreichend Abstand, sodass Beeinträchtigungen des Biotopverbundes mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht verbunden sein werden.

Südlich von Rehren, südlich der BAB A2, befinden sich Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung, die aufgrund des o.g. ausreichenden Abstandes für die hier in Rede stehende Planung gewerblicher Nutzungen absehbar nicht unmittelbar beeinträchtigt werden.

Fazit:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 trägt den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen haben auf die genannten Vorranggebiete keinen Einfluss.

Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm LROP 2017 (Lage des Plangebietes durch Pfeil markiert)

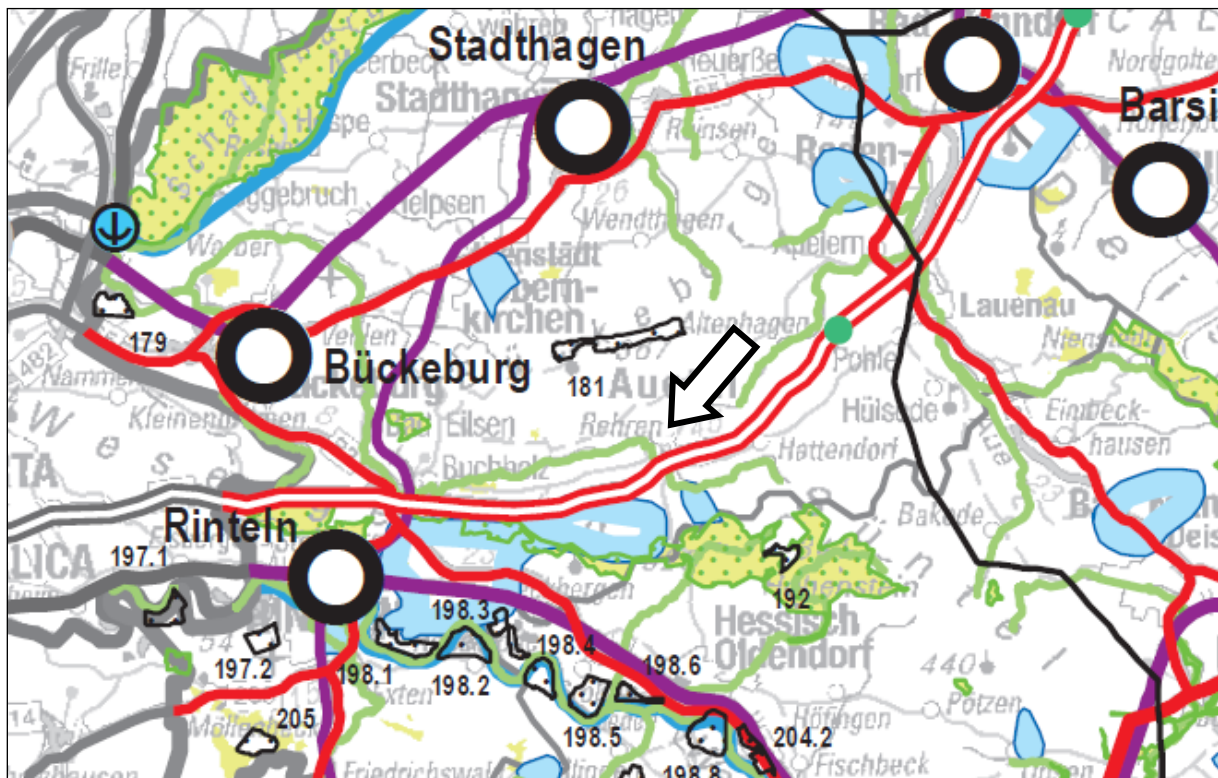
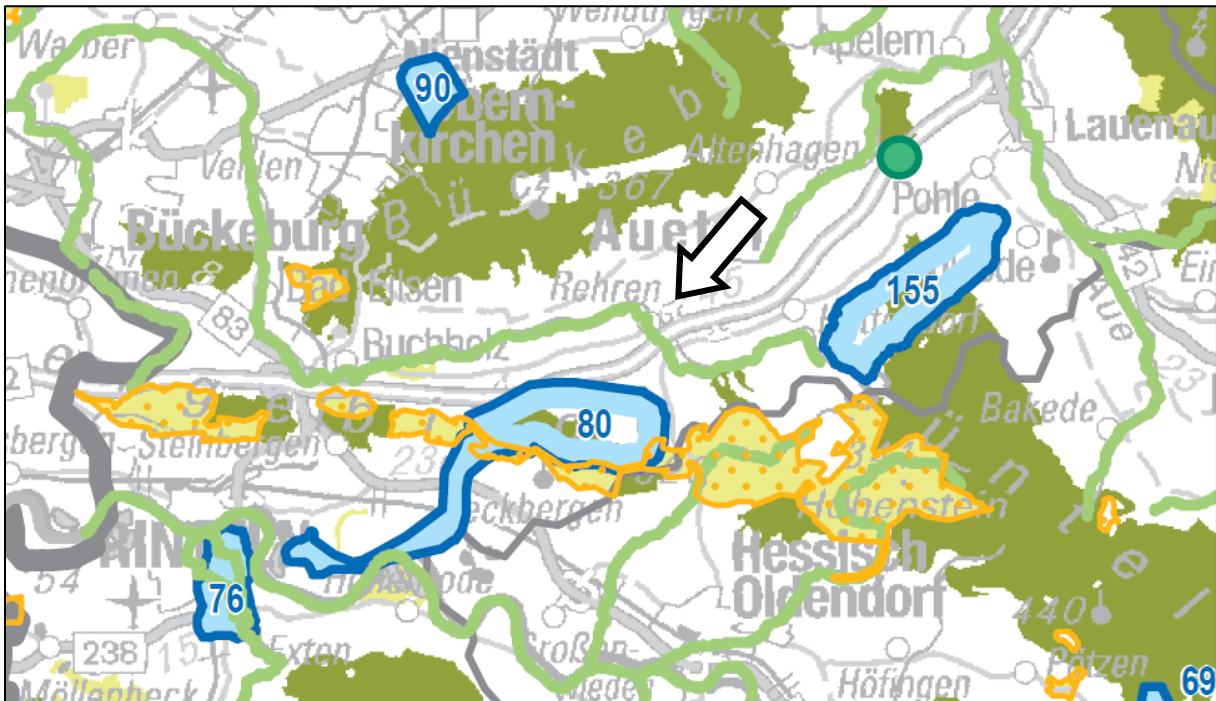


Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm LROP-VO 2022 (Lage des Plangebietes durch Pfeil markiert)



Zudem werden die nachfolgenden Ziele und Grundsätze des LROP bei der Planung berücksichtigt:

Gemäß LROP 3.1.1 02 ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen

- *möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,*
- *naturbetonte Bereiche ausgespart und*
- *die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.*

Durch das Minimierungsgebot als Ziel der Raumordnung wird sichergestellt, dass Möglichkeiten zur sparsamen Inanspruchnahme von unbebauten Flächen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen stets überprüft werden. Das Minimierungsgebot führt nicht dazu, dass weitere bauliche und infrastrukturelle Entwicklungen, die mit einer Beanspruchung von bislang unbebauten Freiräumen einhergehen, unmöglich gemacht werden. Weitere Entwicklungen bleiben möglich und zulässig, wenn die Planungen und Vorhaben in Bezug auf die Beanspruchung von Freiflächen optimiert worden sind, so dass der Planungszweck mit einer minimalen Neubeanspruchung von Freiflächen erreicht werden kann.⁴

Mit der Entwicklung des Plangebietes erfolgt eine Überplanung bislang im Außenbereich gelegener Freiräume, die jedoch bereits durch den von dem östlich vorhandenen Gewerbegebiet „Niedere Heide“ sowie dem südöstlich anschließenden Gewerbegebiet „Waitzenbinde“ ausgehenden Gewerbelärm sowie den Verkehrslärm der BAB A2 und der Rehrener Straße (L 443) vorbelastet sind. Gleichzeitig bezieht das Plangebiet jedoch nur die Flächen ein, die für die Umsetzung des Vorhabens unbedingt erforderlich sind. Insofern ist die Beanspruchung von Freiflächen für die hier in Rede stehende Planung zu relativieren. Darüber

⁴ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 – Erläuterungen, S. 122

hinaus werden bisher unbebaute Flächen einbezogen, die von Siedlungsbereichen nahezu vollständig umgeben sind, sodass die sich bietende Siedlungslücke geschlossen werden kann. Zusammenfassend wird daher seitens der Gemeinde Auetal davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen des LROPs vereinbar ist.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg (RROP) 2003

Das Regionale Raumordnungsprogramm konkretisiert die Aussagen und Darstellungen aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Zu beachten ist, dass das Regionale Raumordnungsprogramm (2003) sich auf ein älteres Modell des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen bezieht und daher die Darstellungen von den o.g. abweichen können.

Allgemeine Darstellungen für den Ortsteil Rehren und Umgebung

- Im RROP des Landkreises Schaumburg wird der Ortsteil Rehren als Grundzentrum und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

Die standörtlich festgelegten Grundzentren haben zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Zentrale Orte haben als Standorte innerhalb der Gemeinden zentralörtliche Funktionen zu übernehmen, so dass in allen Teilen des Landkreises Schaumburg die zentralen Einrichtungen entsprechend dem Bedarf in zumutbarer Entfernung erreichbar sind.

Die Leistungsfähigkeit und Attraktivität der Mittel- und Grundzentren des Landkreises sind durch eine Stärkung der grund- bzw. mittelzentralen Funktionen zu erhalten und zu steigern. Dieses soll insbesondere erreicht werden u.a. durch:

- den Erhalt bzw. die Schaffung bedarfsgerechter multifunktionaler und städtebaulich attraktiver Zentrenbereiche;
- eine Bündelung möglichst vielfältiger Bildungs-, Sozial-, Kultur- und Freizeitangebote,
- eine vorrangige Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Standorte.
- Die Rehren querende und östlich des Plangebietes entlangführende L 443 (Rehrener Straße) ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (D 3.6.3.05) dargestellt. Von ihr zweigen die Straße Zur Obersburg (L 434) sowie die Autobahnauffahrt zur BAB A2 in südlicher Richtung ab und verlaufen südlich des Plangebietes.
- Die südlich von Rehren verlaufende BAB A2 ist entsprechend als Autobahn (C 3.6.3.01) gekennzeichnet.
- Westlich von Rehren verläuft zudem aus Westen kommend und anschließend in südliche Richtung fortsetzend die Bückeburger Aue. Der Bereich um die Bückeburger Aue ist im RROP als Vorranggebiet für Natur und Landschaft (D 2.1.10) festgelegt.

Als Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt werden für den Naturschutz besonders wertvolle Gebiete, linienhafte Elemente und Kleinstrukturen. Diese Gebiete sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, soweit erforderlich naturschutzrechtlich zu sichern und ggf. durch Pflege zu erhalten oder zu entwickeln.

- Im Osten, Norden und Westen sind Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials festgelegt.

- Nördlich des Siedlungsbereiches Rehren beginnt zudem ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (D 1.9.01, D 2.1.11). Dieses verläuft nordöstlich des Plangebietes ebenfalls entlang des, nördlich das Plangebiet begrenzenden Gewässers.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wirkt sich nicht auf die v.g. Vorranggebiete und sonstigen Schutzgebiete sowie Gebiete mit besonderen regionalen Zielen aus.

Darstellungen des RRÖPs für das Plangebiet

Das RRÖP stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (vgl. D 1.9.01 - D 3.2.02) dar.

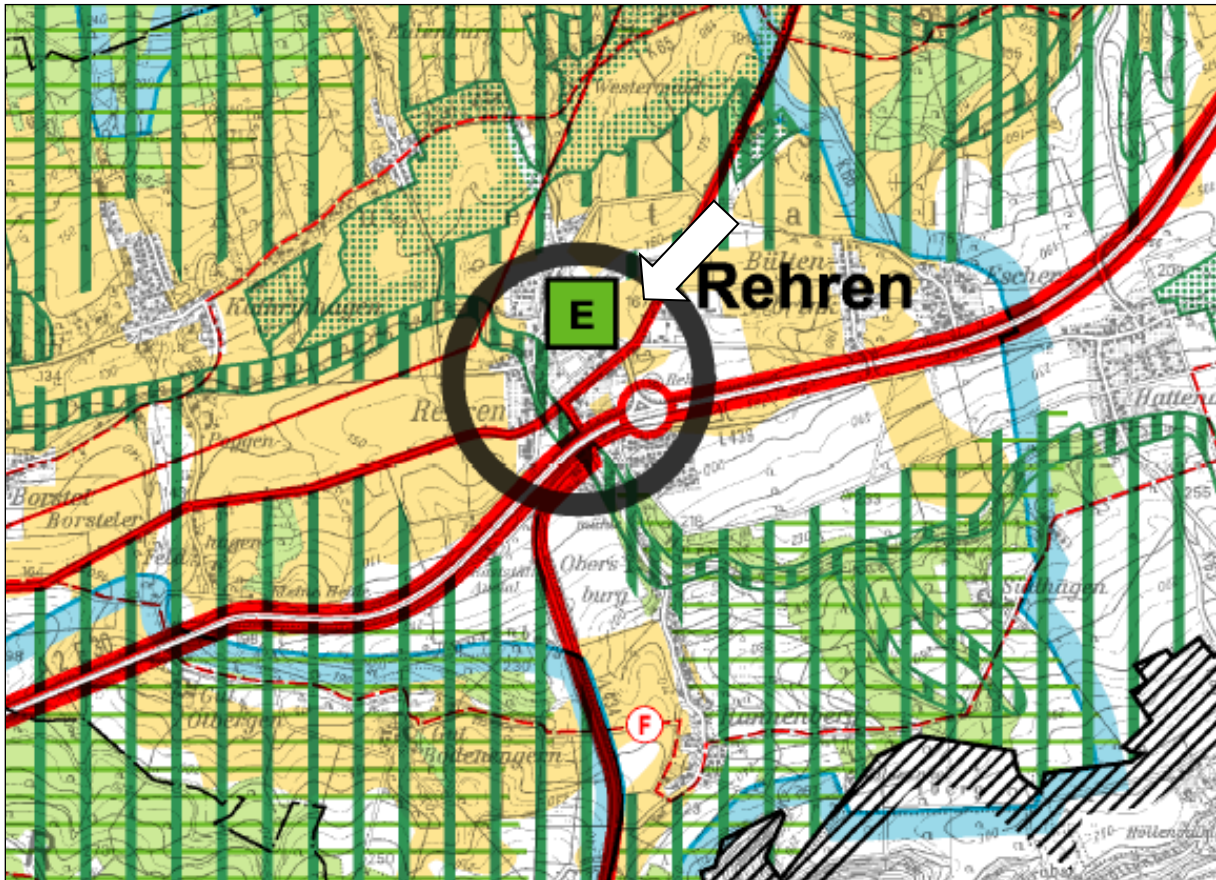
Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen beansprucht jedoch bei der Gesamtbetrachtung der im Umfeld vorhandenen und das Landschaftsbild prägenden landwirtschaftlichen Ertragsflächen eine untergeordnete Teilfläche des im RRÖP dargestellten Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft und wirkt sich somit nicht erheblich beeinträchtigend auf dessen Funktionen oder die landwirtschaftlichen Ertragspotenziale aus. In unmittelbarer Umgebung verbleiben ausreichend landwirtschaftliche Nutzflächen des im RRÖP dargestellten Vorsorgegebietes. Ein Eingriff in landwirtschaftliche Produktionsflächen im Sinne der erheblichen Beeinträchtigung von landwirtschaftlichen Betrieben findet dabei nicht statt, da die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe auf andere Flächen ausweichen können. Die geplante Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Wirtschaftsflächen erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Bewirtschaftern und/oder Eigentümern der Flächen. Die Flächen wurden im Rahmen ihrer eigenen betrieblichen Abwägung durch die betroffenen Landwirte bzw. Eigentümer veräußert, sodass davon auszugehen war, dass die Flächen durch den neuen Eigentümer auch einer anderen, nicht landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden würden. Insbesondere die Lage der Flächen in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Gewerbegebieten im Bereich „Niedere Heide“ und „Waitzenbinde“ ließ dabei bereits auf eine zukünftige Entwicklung von Gewerbeflächen schließen. Die landwirtschaftlichen Betriebe, die diese Flächen bewirtschaften, haben Kenntnis von der hier in Rede stehenden Planung.

Das Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft setzt sich nach Nordosten hin weiter fort.

Die Gemeinde Auetal erkennt die Bedeutung der landwirtschaftlichen Ertragspotenziale der lokal vorhandenen Böden. Aus Gründen der Deckung des auf die Gemeinde bezogenen gewerblichen Baulandbedarfs und der besonderen Standortgunst aus der Nähe der Versorgungseinrichtungen und der guten verkehrlichen Infrastruktur wird jedoch der hier in Rede stehenden Gewerbegebietsentwicklung gegenüber der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Produktionsflächen der Vorrang eingeräumt.

Dem Plangebiet schließt sich im Nordosten zudem ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (vgl. D 1.9.01 - D 2.1.11) an. Dieses bezieht sich im Wesentlichen auf den nördlich dem Plangebiet angrenzenden Gewässerverlauf und die diesem angrenzenden Vegetationsstrukturen. Der Gewässerverlauf selbst befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Soweit uferbegleitende Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes gelegen sind, werden diese im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt (private Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Ergänzende rahmengebende Pflanzmaßnahmen dienen der landschaftsgerechten Eingrünung der hinzutretenden Gewerbebauten. Beeinträchtigungen des Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft sind somit nicht zu erwarten.

Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (2003), die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet



4 Planalternativen

4.1 Standortauswahlverfahren

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 24. Änderung des FNP wurde eine Evaluierung von Standortalternativen durchgeführt, um zeitnah die standortbezogenen Anforderungen an einen Logistikstandort zu prüfen. Auf die wesentlichen Aussagen zur Auswahl eines geeigneten Standortes wird nachfolgend eingegangen. Im Übrigen wird auf die ausführliche Dokumentation in der Begründung zur 24. Änderung des FNP verwiesen und Bezug genommen.

Dabei wurden Flächen im Nahbereich des Anschlusses der BAB A2 untersucht. Die Nähe zu den Autobahnanschlussstellen soll sicherstellen, dass nur Straßen für die unbedingt durch die Logistikbetriebe initiierten Verkehre beansprucht werden, sodass Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen auf ein gerade erforderliches Maß reduziert werden können.

Andere Standorte, die aufgrund ihrer Entfernung zu den lokal vorhandenen beiden Autobahnanschlussstellen keine räumliche und funktionale Verbindung haben und damit auch nicht die sich durch den kurzwegigen verkehrlichen Anschluss an die BAB A2 darstellenden Synergieeffekte ermöglichen, wurden hierbei nicht weiter betrachtet.

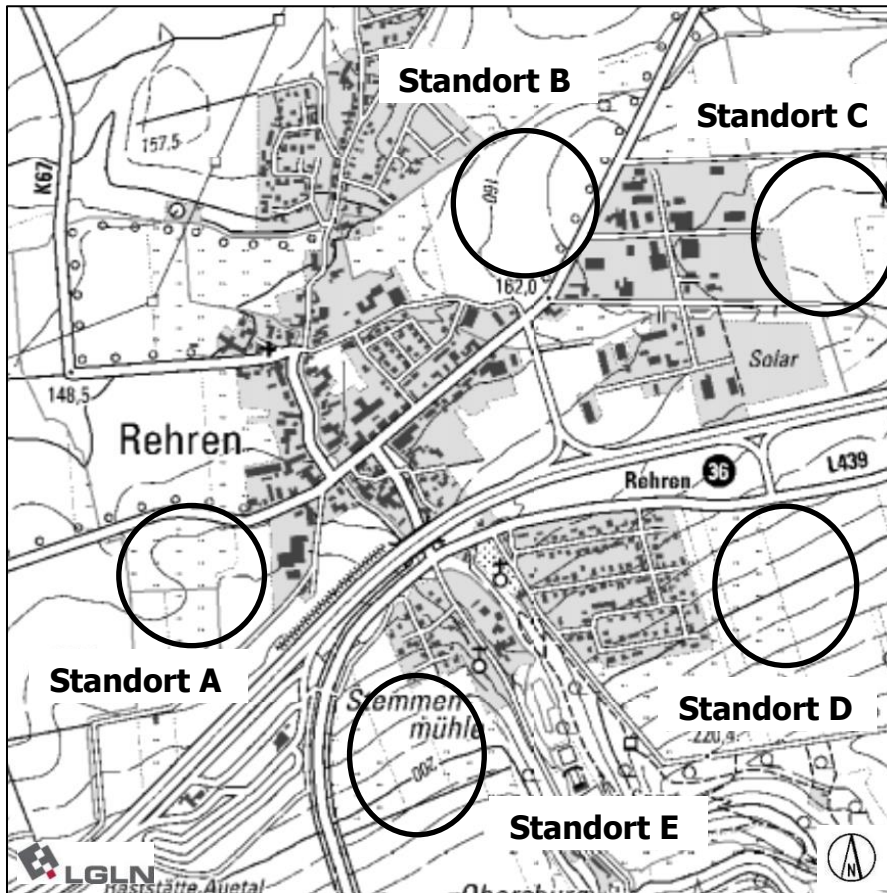
4.2 Prüfung von Alternativstandorten

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden unter Einbeziehung der v.g. Rahmenbedingungen und Vorgaben fünf Standortalternativen identifiziert und einer weitergehenden Prüfung unterzogen.

Unter Berücksichtigung der betrachteten Varianten A bis D (siehe Abbildung) wurden die Varianten C und D aufgrund der erheblichen östlichen und südöstlichen Ausdehnung des Siedlungsbereiches Rehren und der damit verbundenen erheblichen Eingriffe in bisher von Bebauung unbeeinflusste Landschaft, der lokal betroffenen strukturreichen Flächen (Fläche C) sowie der erheblichen Eingriffe in topographisch schwierige Lagen (Flächen D und E) ausgeschlossen. Die Standorte D und E hätten gegenüber den Standorten nördlich der BAB A2 keine wesentlichen verkehrlichen Vorteile, da Ziele in Fahrtrichtung Dortmund nur über die Inanspruchnahme des nördlich der BAB A2 gelegenen Autobahnanschlusses unter Beanspruchung der Rehrener Straße möglich wäre.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass der östliche Siedlungsrand Rehrens bereits von Gewerbe- und Industriegebieten mit den damit verbundenen baulichen Anlagen, unterschiedlichen Nutzungen sowie den damit verbundenen Verkehren und dem bestehenden Autobahnanschluss in Richtung Dortmund und in Richtung Hannover geprägt wird. Nach Abwägung der v.g. Belange wird auf der Grundlage der Ergebnisse des in der 24. Änderung des FNPs dargelegten Standortvergleichs dem Alternativstandort B gegenüber den Alternativstandorten A, C bis E der Vorrang eingeräumt, da bei differenzierter Bewertung der Standortanforderungen die Vorteile für die Fläche B überwiegen. Im Wesentlichen sind dafür die unmittelbare Nähe zum Anschluss an die BAB A2, die im direkten Vergleich verringerte zusätzliche Beanspruchung der Rehrener Straße sowie die städtebauliche Integration im Nahbereich bereits gewerblich geprägter Siedlungsbereiche ausschlaggebend.

Abb.: Gesamtübersicht untersuchten Standortvarianten (Teilflächen A bis E), Kartengrundlage: Auszug aus der Topographischen Karte TK 25, M. 1:25.000 (i.O.), © 2024 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



5 Städtebauliches Konzept

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“, OT Rehren, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, erstreckt sich auf Flächen westlich der L 443 und südlich des Baugebietes „Teichbreite“. Er erstreckt sich auf eine Fläche von rd. 10,8 ha, liegt in der Gemarkung Rehren A.O. und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 64/2 (Gewässer),

Hinweis: der konkrete Grenzverlauf des Gewässers wird durch Vermessung der aktuellen Lage spätestens zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB konkretisiert.

Im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. 80/41 und durch die nordwestliche Grenze des Flst. 60/1 (L 443 - Rehrener Straße) auf einer Länge von 129 m ausgehend von dem südlichen Grenzpunkt des Flst. 80/41, anschließend durch eine davon lotrecht die L 443 (Flst. 60/1) querende Linie und weiter durch die östlichen Grenzen der Flst. 20/3, 20/4, 21/44, 21/14 und auf einer Länge von 10 m durch die westlichen Grenze des Flst. 31/4 (Straße Waitzenbinde).

Im Süden: ausgehend von der westlichen Grenze des Flst. 31/4 (Straße Waitzenbinde), das Flst. 60/1 (L 443) lotrecht querend, bis auf die nordwestliche Grenze dieses

Flurstückes verlaufend, anschließend auf einer Länge von 5 m entlang der nordwestlichen Grenze des Flst. 60/1 nach Westen verlaufend und dann nach Norden lotrecht durch das Flst. 61/7 bis auf dessen nördliche Grenze verlaufend, weiter durch die nördlichen Grenzen der Flst. 43/8 und 61/7 (Schulstraße).

Im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 48/4.

Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 2 der Gemarkung Rehren A.O..

Abb.: Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16, Kartengrundlage: ALKIS, M. 1:1.000 i.O., © 2024 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 hervor.

5.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

5.2.1 Nutzungsstrukturen in der Umgebung und innerhalb des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan erstreckt sich auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen östlich des Siedlungsbereiches Rehren sowie westlich der Gewerbeflächen „Niedere Heide/Waitzenbinde“.

Der Planbereich umfasst eine Gesamtfläche von rd. 10,8 ha und wird im Osten durch den Verlauf der L 443 begrenzt. Die L 443 führt von Nordosten kommend bogenförmig in den Siedlungsbereich Rehren hinein, wobei auf Höhe des Gewerbegebietes „Niedere Heide“ durch eine Linksabbiegespur bereits der Ortsteingang und der Beginn des OT Rehren dokumentiert wird.

Im Norden wird der Planbereich durch den Verlauf des Gewässers geprägt, der von Osten nach Westen in den Siedlungsbereich Rehren hineinführt und dabei in seinem Verlauf teilweise noch naturnah mäandriert und von ökologisch relevanten Vegetationsbeständen und Lebensräumen geprägt wird. Die Grenze des Plangebietes orientiert sich im nördlichen Plangebiet an der südlichen Grenze des Gewässerverlaufes. *Diese wird hinsichtlich der konkreten Abgrenzung und der teilweise in das Vorhabengebiet hineinmäandrierenden Böschungflächen auf der Grundlage einer kleinräumigen Neuordnung des Grenzverlaufes bis zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB konkretisiert.*

Südwestlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche, gemischte Nutzungen (u.a. Tankstelle mit Werkstattbetrieb sowie KFZ-Verkauf) die sich beidseits der Rehrener Straße bis zur Straße Am Marktplatz darstellen. In diesem Bereich befinden sich nördlich der Rehrener Straße ein Lebensmittel-discounter, ein Getränkemarkt (entfällt im Rahmen der Neuordnung des Einzelhandelsstandortes) und ein daran östlich angrenzendes Wohnhaus mit MI-Festsetzung. Im weiteren westlichen Verlauf schließen sich Wohnnutzungen, ein Bestattungsunternehmen, das Rathaus der Gemeinde Auetal und verschiedene Einzelhandelsnutzungen und Handwerksbetriebe (Bank, Friseur, etc.) sowie auf der Südseite der Rehrener Straße das medizinische Versorgungszentrum und der Standort der Rettungswache an.

Darüber hinaus wurden in der jüngeren Vergangenheit nördlich der Schulstraße die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung einer Sporthalle mit Kindergarten geschaffen. Aufgrund der Eigenart dieser Nutzungen aber auch der ausreichenden Entfernung von rd. 60 m stellen diese jedoch hinsichtlich der geplanten gewerblichen Bauflächen keinen unmittelbaren Nutzungskonflikt dar. Entsprechende Nachweise wurden im schalltechnischen Gutachten geführt.

Südlich der L 443 und östlich der Autobahnabfahrt (BAB A2) befindet sich eine im Außenbereich gem. § 35 BauGB gelegene Hofstelle. Der Schutzanspruch eines Mischgebietes gilt auch für diese Teilfläche, die im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt wurde.

Die Autobahnanschlussstelle der BAB A2 hat für die Ortschaft Rehren sowie die parallel dazu verlaufenden Landes- und Kreisstraßen unmittelbare Berührungspunkte sowohl in positiver als auch negativer Art. Als vorteilhaft stellen sich die kurzwegigen Verbindungen zu lokalen aber auch überörtlichen Zielen dar, die durch die Bevölkerung zwecks Erreichbarkeit wichtiger überörtlicher Ziele (Arbeitsstätten, Kliniken, Freizeit- und Erholungszielen etc.) genutzt werden. Als negativ stellen sich neben den regelmäßig mit Verkehrsflächen verbundenen Lärm- und Abgasimmissionen die verkehrlichen Barrieren für Radfahrer und Fußgänger dar, die in der Mobilität der Erreichbarkeit lokaler und im Kernort vorhandenen Ziele gehemmt sind. Diese Situation ist jedoch für den OT Rehren seit vielen Jahren nicht fremd.

Darüber hinaus profitieren zahlreiche Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen von den Autobahnanschlüssen, da heimische Betriebe schnellstmöglich erreicht werden und Fahrtzeiten zwischen Wohnort und Arbeitsplatz sowie zwischen Betriebsstandort und Arbeitsstätte deutlich reduziert werden können. Stauereignisse, die auf der BAB A2 ausgelöst werden, stellen dabei eine besondere und nicht regelmäßige Herausforderung dar.

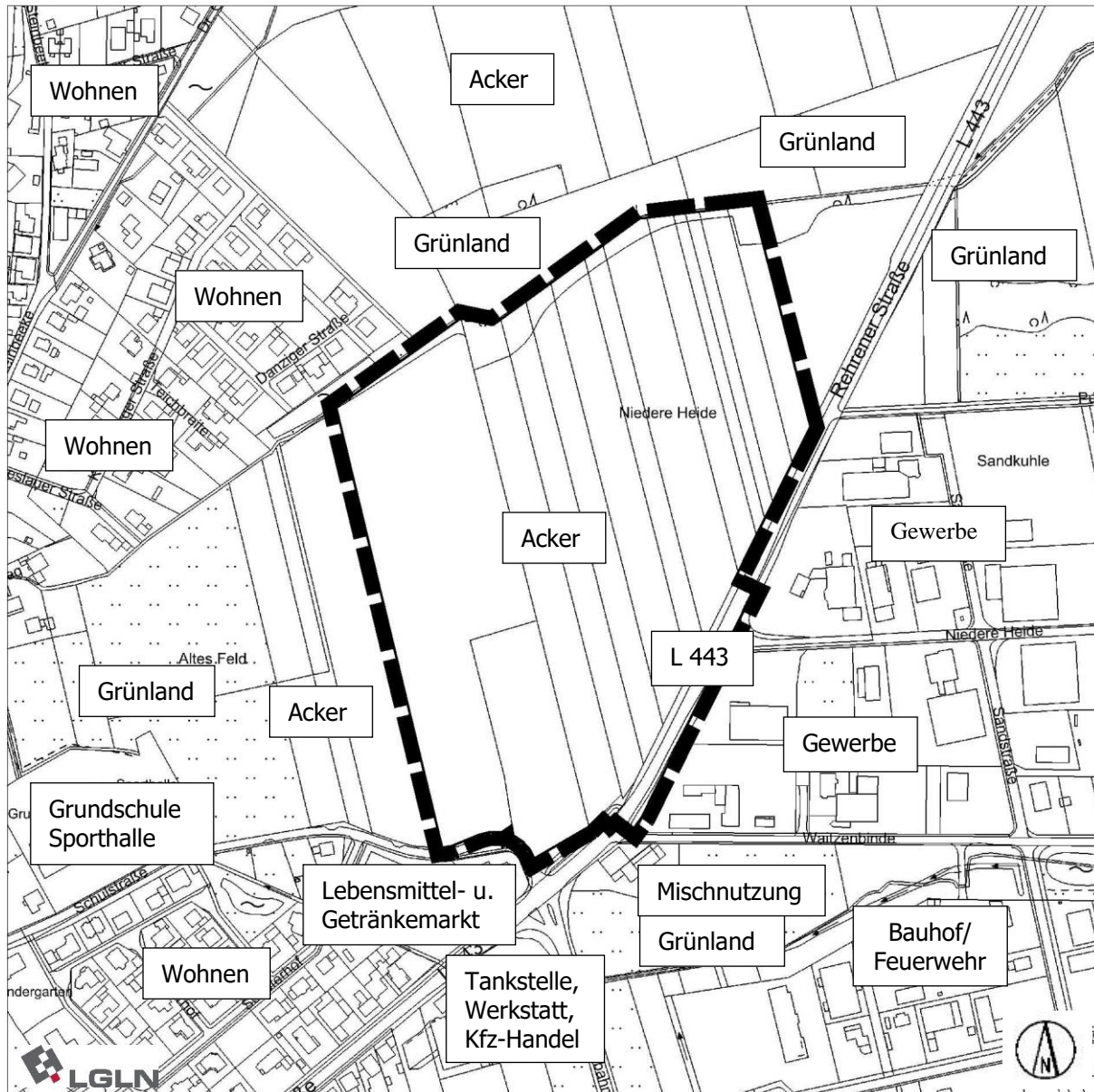
Die Gewährleistung der Leistungsfähigkeit von Straßen und Einmündungsbereichen stellt vor dem Hintergrund des im Plangebiet geplanten Logistikparks ein weiteres Ziel dieser Bauleitplanung dar. Um die zu erwartende Verkehrssituation zu ermitteln und hinreichend zu dokumentieren, wurde vom Ing.-Büro Zacharias, Hannover, auf der Grundlage der bestehenden und absehbaren Verkehrsmengen, die mit und ohne dem hier in Rede stehenden Vorhaben zu erwarten sind, ein Verkehrsgutachten erstellt. Darin werden die im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes befindlichen Einmündungsbereiche (Einmündung L 443/BAB A2), Einmündung L 443/ Waitzenbinde sowie Einmündung L 443 / Niedere Heide) untersucht.

Neben der Autobahnanschlussstelle der BAB A2 mit Fahrtrichtung aus Hannover kommend bzw. in Richtung Dortmund führend befindet sich an der Nordseite der L 443 ein Geh- und Radweg, der bis zur Anbindung in die Straße Waitzenbinde geführt wird. Der Geh- und Radweg soll im Zusammenhang mit der für die Erschließung des Gewerbegebietes erforderlichen Anlegung eines Linksabbiegestreifens bis auf Höhe der Einmündung in das Plangebiet verlängert werden.

Dies hat eine geringfügige zusätzliche Beanspruchung bzw. Erweiterung der L 443 in westlicher Richtung zur Folge. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Ausbaumaßnahme erfolgt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Abstimmung mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.

Der Siedlungsbereich Rehren wird im Norden durch die Wohnsiedlungsbereiche in einer lockeren und überwiegend eingeschossigen Bauweise geprägt. Hingegen finden sich sowohl in den südwestlich als auch östlich angrenzenden Siedlungsbereichen und Gewerbegebieten größere bauliche Anlagen, die Höhen zwischen 9 und 15 m, je nach Nutzung, aufweisen können.

Abb.: Räumliche Lage und Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung, Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte, AK 5, M. 1:5.000, © 2024 LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



5.2.2 Soziale Infrastruktur

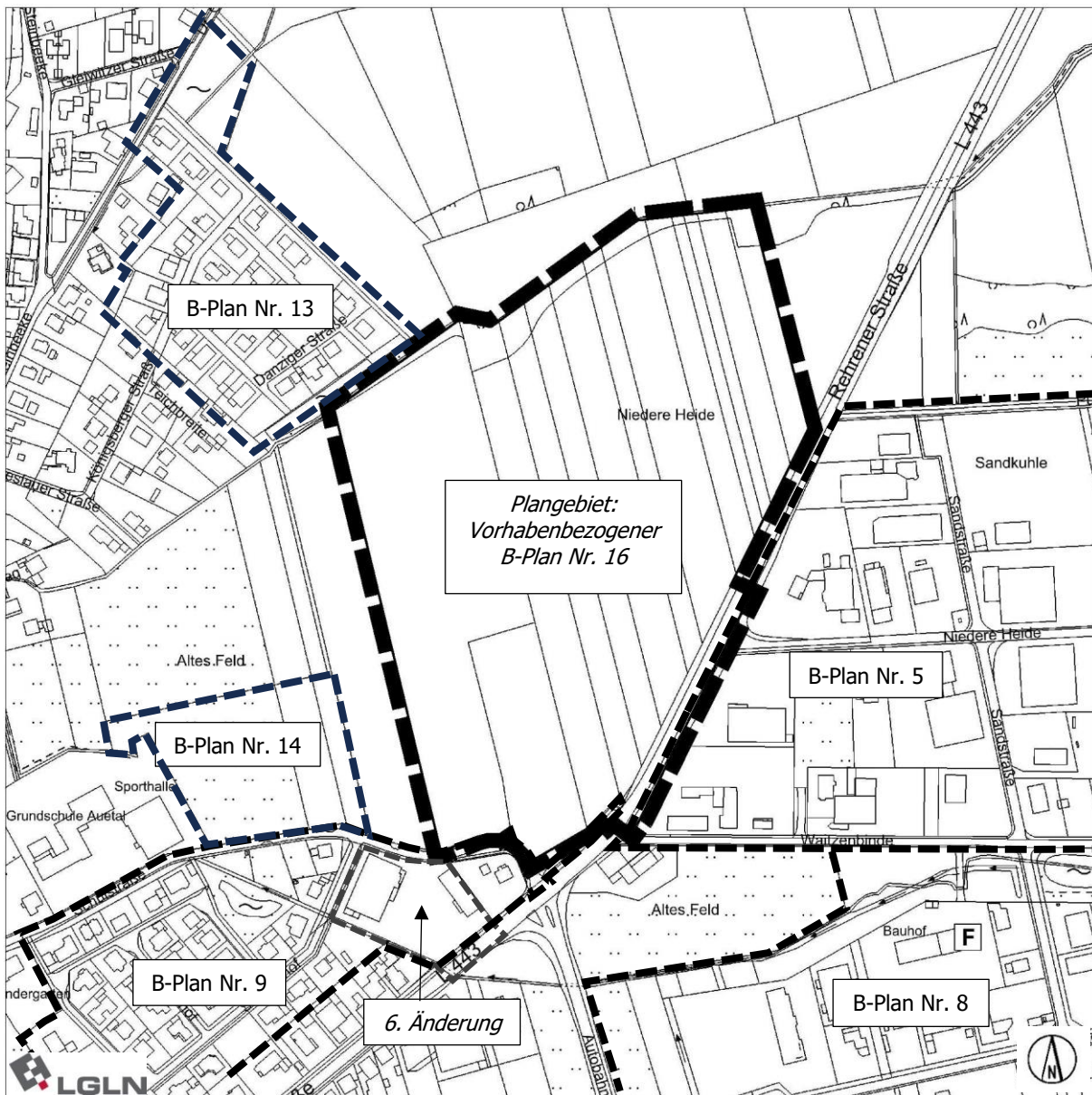
Ein Kindergarten und die Grundschule sind in Rehren vorhanden. Der auf die Gemeinde Auetal entfallende Bedarf an Betreuungsangeboten und der durch die hier in Rede stehende Gewerbeentwicklung indirekt durch die zukünftigen und in der Gemeinde wohnenden Arbeitnehmer zu erwartende zukünftige Bedarf, kann durch die bestehenden Einrichtungen gedeckt werden.

Ziel der Gemeinde Auetal ist es, auch im Zusammenhang mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung ein ausreichendes (wohn-)ortsnahe Betreuungsangebot innerhalb der Gemeinde Auetal bereitzustellen. Innerhalb des Plangebietes selbst kann jedoch aufgrund der nicht integrierten Lage und aufgrund der Nutzungskonflikte, die entstehen würden, keine entsprechende Einrichtung realisiert werden.

5.2.3 Wesentliche Inhalte der in der Umgebung des Plangebietes betroffenen rechtsverbindlichen Bebauungspläne

Aus der nachfolgenden Übersichtskarte gehen die in der Umgebung des Plangebietes befindlichen rechtsverbindlichen Bebauungspläne hervor.

Abb.: Übersicht der rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen (kursiv) Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes mit Kennzeichnung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16, Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte, AK 5, M. 1:5.000, © 2024 LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



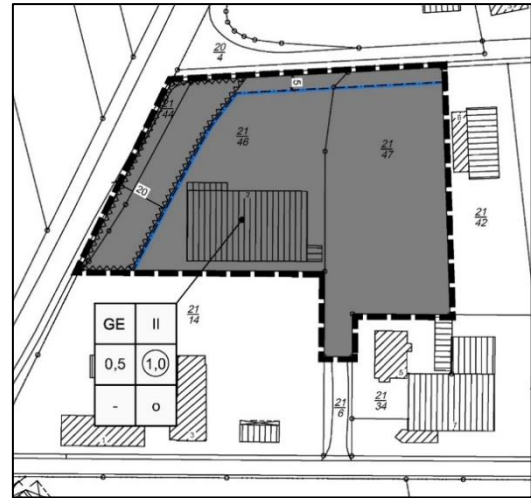
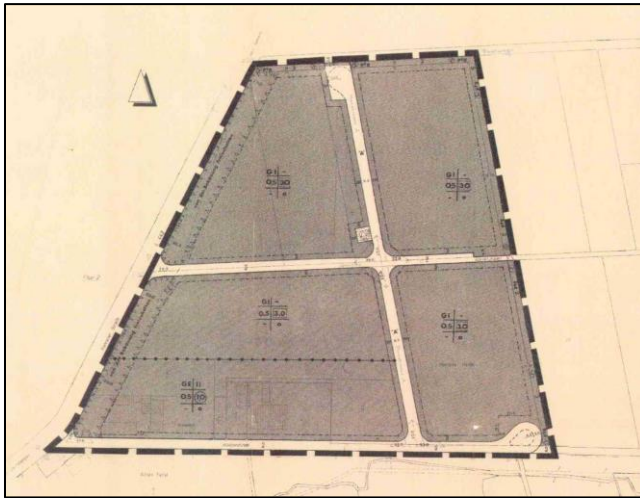
- *Bebauungsplan Nr. 5 „Niedere Heide“*

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes:

- Art der baulichen Nutzung: GE und GI
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Offene Bauweise
- GRZ 0,5, Baumassenzahl 3,0
- GFZ 1,0

Das Gewerbegebiet „Niedere Heide“ stellt sich als bereits realisiert dar und weist keine weiteren Bauflächenpotenziale für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf.

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 „Niedere Heide“ (links) einschl. 4. Änderung (rechts)



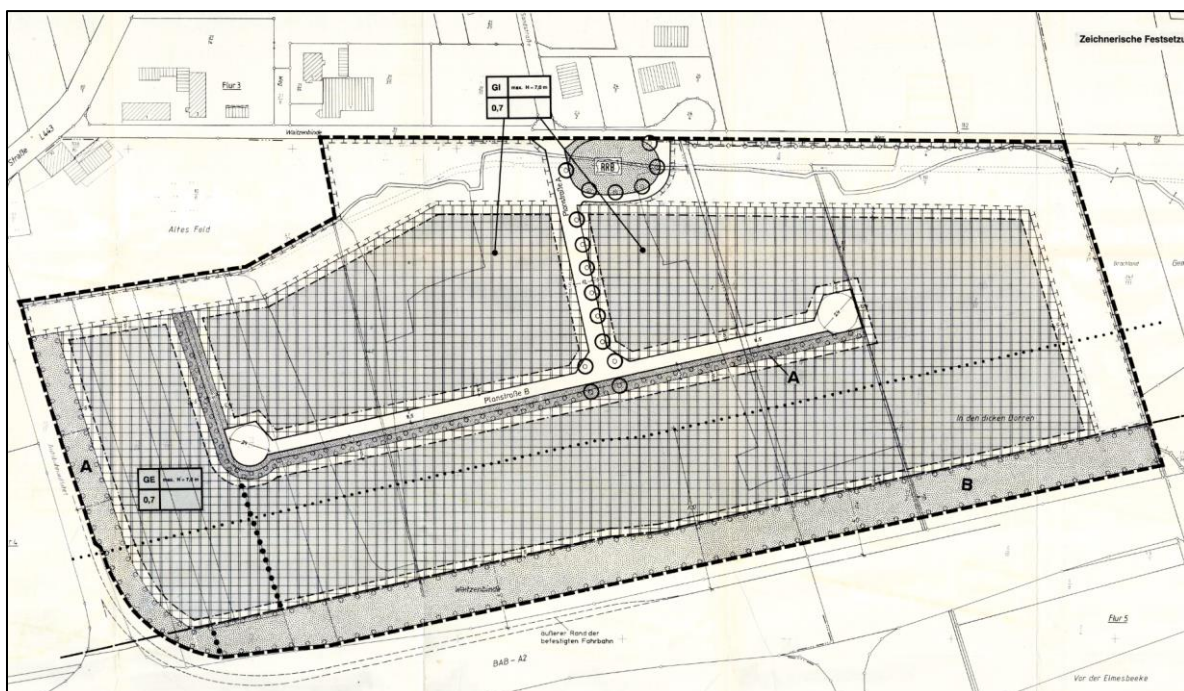
- *Bebauungsplan Nr. 8 „Waitzenbinde“*

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes:

- Art der baulichen Nutzung: GE und GI
- Öffentliche Verkehrsflächen
- GRZ 0,7
- Grün- und Ausgleichsflächen/Regenrückhaltung

Das Gewerbegebiet „Waitzenbinde“ einschl. der rechtsverbindlichen Änderungen stellt sich als bereits realisiert dar und weist für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben keine weiteren Bauflächenpotenziale auf.

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8 „Waitzenbinde“



- *Bebauungsplan Nr. 9 „Schäferhof“*

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes:

- Art der baulichen Nutzung: WA
- Öffentliche Verkehrsflächen
- GRZ 0,3
- Grün- und Ausgleichsflächen

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 „Schäferhof“

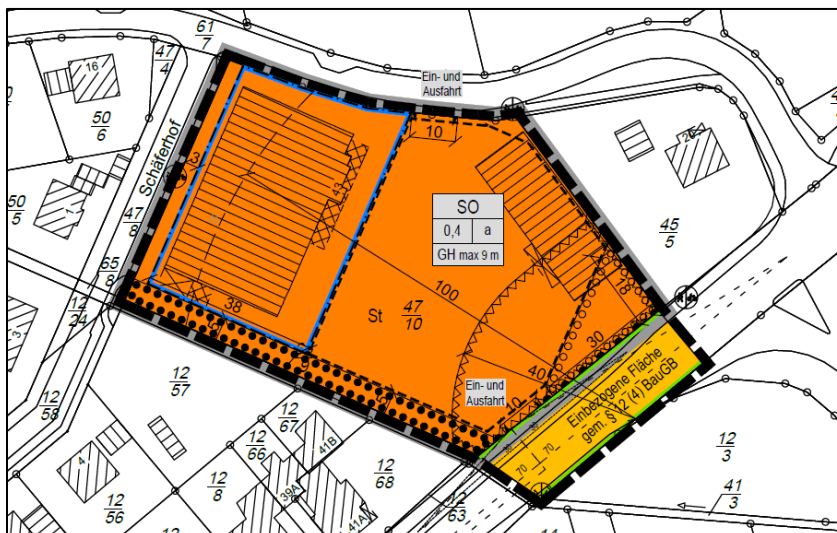


- *Bebauungsplan Nr. 9 „Schäferhof“, 6.Änderung*

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 9, 6. Änderung, vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Art der baulichen Nutzung: SO „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelnaheversorgung“
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- GRZ 0,4
- Flächen zum Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 „Schäferhof“, 6. Änderung

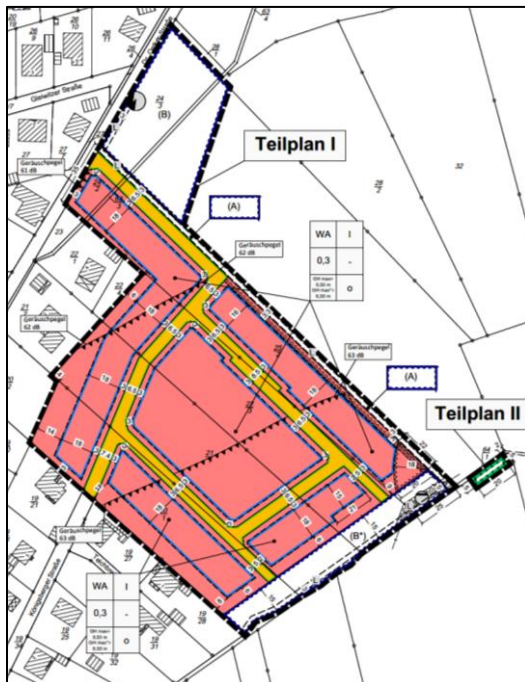


- *Bebauungsplan Nr. 13 „Teichbreite“*

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes:

- Art der baulichen Nutzung: WA
- Öffentliche Verkehrsflächen
- GRZ 0,3
- Grün- und Ausgleichsflächen

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 „Teichbreite“



- *Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinbedarfsflächen nördlich Schulstraße“*

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes:

- Art der baulichen Nutzung: Gemeinbedarfsflächen Kindertagesstätte/Sporthalle
- Öffentliche Verkehrsflächen
- GRZ 0,4, abweichende Bauweise
- Grün- und Ausgleichsflächen

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinbedarfsflächen nördlich Schulstraße“



6 Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 mit Vorhaben- und Erschließungsplan -

Bei den nachfolgenden Texten handelt es sich um Auszüge der Vorhabenbeschreibung vom 02.12.2024 zum Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“. Diese Auszüge geben konkrete Hinweise und Erläuterungen zu Art und Umfang sowie zu den gestalterischen und funktionalen Aspekten des im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch konkretisierten Vorhabens.

In Bezug auf die wesentlichen Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf die Ausführungen des Kapitels 2 hingewiesen.

6.1 Hinweise zu Festlegungen und Randbedingungen

Für die nachfolgend aufgeführten Themen sind Fachbeiträge und gutachterliche Berichte als Basis der Vorhabenplanung berücksichtigt worden. Inhalte der Berichte werden im Rahmen der vorliegenden Vorhabenbeschreibung nur sinngemäß wiedergegeben, wenn sie zur Erklärung der Planung erforderlich und sinnvoll erscheinen. Die Fachbeiträge sind voll umfänglich berücksichtigt:

- Wasserwirtschaftliches Gutachten
- Geotechnik/Boden
- Altlasten
- Regen-/Schmutzwasser – externe Erschließung
- Objektplanung Verkehrsanlagen / Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz
- Lärmimmissionen
- Kampfmittel - Luftbildauswertung
- Archäologie/Bodenfunde
- Naturschutz
- Umwelt und Verkehr
- Brandschutz

6.2 Vorhabenbeschreibung

6.2.1 Veranlassung

In der Gemeinde Auetal soll ein neues Gebiet für einen Gewerbepark geschaffen werden. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung an die Autobahn A2 sind Gewerbeansiedlungen nachgefragt. Die Gemeinde Auetal hat als Investor und Projektentwickler die 9. bauwo Log GmbH aus Hannover für dieses Vorhaben gefunden.

Der Standort wird in den Planungen des Investors für einen Logistik-Standort ausgelegt. Entwickelt wird für interessierte Logistik-Firmen, deren Anforderungen grundsätzlich bekannt sind. Große Hallenflächen, die eine Aufstellung von Hochregalen ermöglichen, mit einer ausreichenden Anzahl an Überladebrücken und Toren sowie entsprechenden Fahr-, Rangier- und Stellplatzflächen im Außenbereich sind geplant.

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt, in dem geringfügige Änderungen je nach Nutzung inkludiert und möglich sind. Ein konkreter Nutzer ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Gewerbliche Nutzungen wie z.B. Logistik können sich hier sehr gut ansiedeln. Nutzerspezifische Anforderungen werden je nach Bedarf im Zuge des Bauantragsverfahrens geprüft.

6.2.2 Vorhabengebiet

Das Vorhabengebiet befindet sich in der Gemeinde Auetal nordwestlich der Rehrener Straße (L 443). Diese stellt auch die südöstliche Begrenzung dar. Im Norden wird das Gebiet durch einen Grün-/Gehölzstreifen mit Bachlauf begrenzt. Östlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Gebiet an.

Die Größe des Vorhabengebietes beträgt ca. 97.300 m²



6.2.3 Objektbeschreibung

Das Vorhaben umfasst ein Logistikzentrum, das parallel zu der östlich gelegenen Grenze des Vorhabengebietes ausgerichtet ist.

Das Logistikzentrum besteht aus drei Hallen (A, B und C), die über eine neu zu errichtende Stichstraße von der Rehrener Straße aus erschlossen werden.

Der Hallenkomplex besteht aus insgesamt 5 Hallenschiffen (Units) aufgeteilt auf 3 Hallen. Die Brutto-Grundflächen betragen rund:

Unit A1:	8.572 m ²
Unit A2:	8.567 m ²
Unit B1:	10.214 m ²
Unit B2:	10.160 m ²
Halle C:	10.032 m ²

Die Hallen erhalten eine Hallensohle in Betonbauweise für Gabelstaplerverkehr geeignet.

Vorgesehen sind 16 **Überladebrücken** für Halle A, 20 Überladebrücken für Halle B und 10 Überladebrücken für Halle C sowie je ein ebenerdiges Zufahrtstor zur direkten LKW-Einfahrt zu jeder Unit. In den Brandwänden zwischen den jeweils beiden Units der Hallen A und B werden Brandschutzschiebtore vorgesehen.

Zusätzlich verfügt jede Unit innen noch über eine **Zwischenebene** (Mezzanine) jeweils entlang der Fassaden bzw. oberhalb der Tore und Überladebrücken. Die zusätzlichen Lagerflächen liegen hier jeweils zwischen 990 m² – 1.160 m². Der Zugang erfolgt über ein innenliegendes Treppenhaus. Diese Flächen können optional für den Ausbau von Büro- und Sozialflächen genutzt werden. Je Halle wird zur Erschließung der Mezzanine-Ebene eine

behindertengerechte Aufzugsanlage vorgesehen, die optional je nach Nutzung ausgeführt wird. Der zweite Fluchtweg von den Mezzaninen wird über außenstehende Stahl-Treppentürme sichergestellt.

Die **Tore und Ladebrücken** für den Betrieb der Logistikhalle befinden sich gegenüberliegend zwischen den Hallen A und B sowie südlich der Halle C (zur Rehrener Straße ausgerichtet). An der nördlichen Fassade der Halle A sowie an der südlichen Fassade der Halle B sind in vorgelagerten Anbauten die Büro- und Sozialräume untergebracht, bedarfs- bzw. wahlweise 1-geschossig oder 2-geschossig. Diese Anbauten erhalten extensiv begrünte Flachdächer. Es handelt sich um insgesamt 2 Vorbauten in gleicher Größe von ca. 313 m² Brutto-Grundfläche. Alternativ können diese Büro-Vorbauten innerhalb der Hallen als Ausbau auf der Mezzanine-Ebene vorgesehen werden. In den Ausbaubereichen wird je Halle jeweils 1 behindertengerechtes WC ausgeführt. Bei Bedarf werden auch Umkleidebereiche mit Duschen vorgesehen.

In zwei weiteren Anbauten (an der südlichen Fassade der Halle A und an der nördlichen Fassade der Halle B) sowie einem separaten, freistehenden Gebäude südlich der Halle C befinden sich die **Gebäudetechnik** sowie die Sprinklerzentralen. Optional in Abhängigkeit der Nutzung sind weitere kleine Technikgebäude zur Unterbringung von Trafos nördlich der Hallen-Unit B2 vorgesehen.

Vor Halle A werden 1-2 freistehende Sprinklertanks vorgesehen. Ein weiterer Tank liegt im Zufahrtsbereich zur Halle C.

Die Gebäudehöhe ist mit ca. 14,11 m bzw. alternativ mit ca. 12,51 m geplant. Die Hallenfassaden erhalten eine wärmedämmte Trapezblechfassade, alternativ eine Thermowand-Fassade. Die Fassadengestaltung erfolgt in einem vertikalen, barcode-ähnlichen Muster in den Farben hellgrau, dunkelgrau, grün. Folgende Fassadenflächen erhalten – wenn aus hygienischen Gründen für die Nutzung zulässig - eine Fassadenbegrünung: nördliche und westliche Fassade Halle A, westliche und südliche Fassade Halle B und östliche Fassade Halle C.

Die Vorbauten und die Sprinklerzentrale sind als Betonsandwichwandfassaden mit Farbanstrich; alternativ Vorhangfassade geplant.

Auf den Dachflächen der Hallen wird eine Photovoltaik-Anlage errichtet, die Dächer der Büro-Vorbauten erhalten – sofern diese ausgeführt werden – Dächer mit extensiver Begrünung.

Örtliche Bauvorschriften sowie die Technischen Anschlussbedingungen der Ver- und Entsorger werden eingehalten.

6.2.4 Betriebsbeschreibung

Die Hallen A und B mit insgesamt 4 Units befinden sich auf einer Liegenschaft und können dementsprechend von bis zu 4 Nutzern betrieben werden. Zwischen den Hallen sind ausreichend Andienungs- und Rangierflächen für LKW-Zu- und Abfahrten. Für die Mitarbeiter der Hallen A und B ist eine gemeinsame PKW-Stellplatzanlage vorgesehen, die sich außerhalb der Einzäunung befindet. Vom PKW-Stellplatz werden die Mitarbeiter durch eine Drehkreuzanlage über Gehwege zu den Hallen geleitet. Die Halle C ist autark auf einer weiteren Liegenschaft geplant und umfasst 1 Unit für einen weiteren Nutzer. Auch hier finden sich PKW-Stellplätze und Zuwegungen gleichermaßen. Insgesamt können mit dieser Vorhabenplanung bis zu 5 verschiedene Nutzer am Standort angesiedelt werden.

Die Betriebsflächen im Außenbereich werden in Asphaltbauweise ausgeführt, hochbelastete Bereiche wie z.B. Tiefhöfe oder Wendehammer werden in Beton erstellt.

Der Investor sieht eine 24/7-Nutzung im 3-Schichtbetrieb vor. Der Regelbetrieb wird hauptsächlich an Werktagen und in den beiden Tagesschichten in der Zeit von 6 Uhr bis 22

Uhr erfolgen. Insgesamt ist der Standort zur Ansiedlung von ca. 220 Arbeitnehmer ausgelegt. Die Mitarbeiter werden überwiegend mit dem PKW kommen.

Je nach Nutzer werden die Bereiche der Büro- und Sozialräume umgesetzt: es besteht die Möglichkeit für Halle A und B diese Räumlichkeiten jeweils in einem vorgesetzten Büro-Gebäude unterzubringen, alternativ ist der Ausbau dieser Räume auf einer Mezzanine-Ebene oberhalb der Tore und Überladebrücken möglich, um den individuellen und betrieblichen Anforderungen der zukünftigen Nutzer gerecht werden zu können. In Halle C erfolgt der Ausbau auf der Mezzanine.

In den Bürobereichen werden Arbeitsplätze mit entsprechender Ausstattung an Daten- und Elektroanschlüssen eingerichtet, Sonnenschutz und Blendschutz wird vorgesehen.

Sanitärräume in entsprechend ausreichender Anzahl werden für m/w/d vorgesehen.

In der Vorhaben- und Erschließungsplanung sind die möglichen Varianten dargestellt, die in Abhängigkeit der Nutzung und in Abstimmung mit dem zukünftigen Nutzer/Betreiber der Liegenschaft noch möglich sind. Im Zuge des Bauantrags- und -genehmigungsverfahrens wird eine Ausführungsvariante bestimmt. Die in der Vorhaben- und Erschließungsplanung dargestellten Öffnungen können vorhabenbedingt abweichen und sind daher nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Für eine Nutzung zur Einlagerung wassergefährdender Stoffe oder von Gefahrstoffen werden im Rahmen des Bauantrags entsprechende Gutachten (wie z.B. AwSV-Gutachten) eingereicht. Daraus können Absenkungen der Bodenplatte resultieren, um die Löschwasserrückhaltung sicherzustellen, sowie entsprechende Abdichtungsmaßnahmen.

6.2.5 Erschließung

Die Grundstückszufahrt für sämtliche Fahrzeuge erfolgt über die neu zu errichtende öffentliche Stichstraße von der „Rehrener Straße“, die mit einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 25 m zuzüglich Freihaltefläche für LKW-Überhang vor den 2 Grundstücken abschließt.

Die Einfahrt auf die beiden Grundstücke wird mit einer Schrankenanlage mit Sprechstelle und Fernauslösung geregelt. Auf dem Grundstück können die Lkw die Ladebrücken der Hallen direkt anfahren. Auf den Betriebsflächen werden integrierte Wendebereiche für reibungsloses Rangieren der LKW's eingeplant, die Liegenschaft der Hallen A und B erhält einen Wendehammer mit einem Durchmesser von 25 m zuzüglich erforderlichem Freihaltbereich. Im westlichen Teil des Grundstücks südlich der Halle A und nördlich der Halle B befinden sich jeweils 2 Lkw-Stellplätze. Halle C erhält einen LKW-Stellplatz.

Im öffentlichen Bereich werden am Wendehammer darüber hinaus 4 weitere LKW-Stellplätze vorgesehen.

Die PKW-Parkplätze werden über die gleiche, oben genannte Zufahrt erschlossen. Der Parkplatz westlich der Erschließungsstraße (Grundstück A, angegliedert an Halle A) verfügt über 73 PKW-Stellplätze, der Parkplatz östlich der Erschließungsstraße (Grundstück B) über 24 PKW-Stellplätze. Hinzu kommen noch jeweils 4 PKW-Parkplätze vor den Hallen A, B und C, davon ist jeweils ein Parkplatz behindertengerecht. Insgesamt verfügt der gesamte Standort über 109 PKW-Stellplätze.

Für Fußgänger und Radfahrer wird im Zuge der Anlegung der Linksabbiegespur auf der L 443 ein neuer kombinierter Fuß-Rad-Weg angelegt, der in Richtung Ortskern geführt wird und an den dort vorhandenen Weg anschließt.

6.2.6 Außenanlagen

An der nördlichen Gebietsgrenze befindet sich ein Grün- / Gehölzstreifen mit Gewässer. Dieser Grünstreifen bleibt erhalten und wird um einen weiteren Pflanzstreifen ergänzt.

Die Pflanzung von Bäumen erfolgt gem. Vorgaben bzw. Pflanzplan und ist Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Pflanzschema und Pflanzliste).

An der westlichen und südöstlichen Gebietsgrenze ist ebenso ein Pflanzstreifen vorgesehen.

An der nördlichen Gebietsgrenze wird zum angrenzenden Wohngebiet eine begrünte Böschung angelegt, gegebenenfalls mittels Winkelstützwänden oder Gabionen abgetreppt. Die dort befindliche Trasse einer per Dienstbarkeit eingetragenen Leitung wird weitestgehend freigehalten.

Vor jeder Halle wird ein Raucherpavillon vorgesehen.

Im Bereich der Pkw-Parkplätze werden 2 überdachte Fahrradabstellanlagen errichtet.

Die 73 PKW-Stellplätze östlich der Halle B erhalten Überdachungen mit Photovoltaik, sofern diese Photovoltaik-Flächen nicht alternativ auf den Dachflächen umgesetzt werden, können.

PKW-Ladesäulen für E-Mobilität werden gem. gesetzlicher Vorgaben im Bereich der PKW-Stellplätze ausgeführt.

Umlaufend um die Hallen wird für die Feuerwehr eine Umfahrung eingerichtet, die Ausführung erfolgt wahlweise und in Abstimmung mit der Feuerwehr mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

An der westlichen Grenze wird zwischen den Hallen A und B eine begrünte Schallschutzwand für den erforderlichen Schutz vor Gewerbelärmimmissionen errichtet.

Ein Schallschutzgutachten berücksichtigt die maßgeblichen Immissionsorte. Erforderlicher Lärmschutz wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bewertet und sichergestellt.

Die beiden Grundstücke werden jeweils mit einer 2 m hohen Zaunanlage umschlossen, die PKW-Stellplätze werden dabei separat mit eingezäunt. Der Zugang per pedes erfolgt jeweils durch eine Drehkreuzanlage mit Zutrittskontrolle bzw. Kartenleser. Im Zufahrtsbereich beider Grundstücke wird jeweils ein elektrisches Stahl-Schiebetor sowie eine Schrankenanlage vorgesehen, um außerhalb von Betriebszeiten verschließen zu können.

6.2.7 Brandschutz

Im Folgenden werden jene Maßnahmen aufgezeigt, die zur Menschen- und Lebensrettung sowie dem vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz erforderlich sind:

- Die 3 Hallen sind in 5 Units aufgeteilt, jede Unit für sich ist ein Brandabschnitt. Vorgesetzte Büros und Technikvorbauten bilden ebenso einen Brandabschnitt.
- Es wird in den Hallen eine automatische Sprinkleranlage vorgesehen, die je nach Nutzung, Lagerart und Lagergütern ausgelegt wird. Sprinklertanks werden in der Außenanlage aufgestellt. Ein Löschanlagenkonzept wird erstellt.
- Flächendeckend wird eine Brandmeldeanlage (BMA) errichtet. Es ist vorgesehen die Alarme der BMA auf die Leitstelle der zuständigen Feuerwehr aufzuschalten.
- Weiterhin werden die Hallen mit einer Rauch- und Wärmeabzug-Anlage (RWA-Anlage) ausgerüstet, die manuell pneumatisch im Brandfall durch die Feuerwehr ausgelöst wird sowie durch einen CO₂-Alarmkasten mit Auslösevorrichtung automatisch.
- Zur Sicherstellung der Kommunikation der Feuerwehr-Einsatzkräfte und wirksamen Löscharbeiten ist bei Erfordernis (behördliche oder feuerwehrseitige Forderung) eine Feuerwehr-Gebäudefunkanlage (BOS-Anlage) nach den Anforderungen der Musterrichtlinie für die Installation von Feuerwehr-Gebäudefunkanlagen zu planen und zu installieren.
- Organisatorische Maßnahmen werden dem Nutzer aufgegeben.
- Sämtliche Bereiche erhalten Handfeuerlöcher zur Erstbekämpfung.

Ein entsprechendes Brandschutzgutachten wird mit dem Bauantrag zur Prüfung eingereicht. Dabei werden entsprechende Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Gewässers getroffen.

6.2.8 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet ist bisher keine leitungsgebundene Infrastrukturerschließung vorhanden.

Verkehrstechnisch wird das Gebiet mit einer zu erstellenden Linksabbiegerspur und Planstraße erschlossen und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und nach Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr planungsrechtlich gesichert. Im Anschlussbereich an die L 443 sind geringfügige Anpassungen vorzunehmen. Entsprechende Planungen sind der Anlage der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers werden zwecks Rückhaltung in den Außenanlagen insgesamt 4 Regenrückhaltebecken integriert, unterirdisch werden zudem zur Rückhaltung Teilstränge als Rückstau-Kanal genutzt. Das auf den Fahr- und Parkflächen der LKW's anfallende Regenwasser wird vorbehandelt und dann abgeleitet, das Regenwasser der Dachflächen sowie der PKW-Stellplätze wird ohne Vorbehandlung nach den Vorgaben des Landkreises Schaumburg gedrosselt und zeitverzögert eingeleitet.

Die öffentliche Erschließungsstraße inkl. Wendehammer entwässert in ein separates, öffentliches Regenrückhaltebecken, dass im Zuge der Maßnahme neu erstellt wird und nach Erstellung in das Eigentum des zuständigen Betreibers überführt wird.

Die gesamte Regenwasserentwässerung aus allen 5 Regenrückhaltebecken erfolgt abschließend in das nördlich vom Vorhabengebiet angrenzende Gewässer. Das für diese zentrale Entwässerungsleitung erforderliche Leitungsrecht wird berücksichtigt. Die Einleitung erfolgt gem. Vorgaben der Unteren Wasserbehörde gedrosselt.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der vorhandenen Böden nicht möglich.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt mittels Druckleitung in einen öffentlichen Schacht im Kreuzungsbereich der L 443.

Das Plangebiet ist bisher nicht mit Trink- und Löschwasser versorgt. Das Gebiet soll über eine Trinkwasserversorgungsleitung des Wasserverband Nordschaumburg in der Landesstraße 443 angeschlossen und versorgt werden.

Um im Brandfall eine ausreichende Sicherung des Gebäudes und der Außenanlagen mit Löschwasser gewährleisten zu können, wird eine Erdleitung mit oberirdischen Hydranten errichtet. Eine Löschwasserbevorratung wird mit den Sprinklertanks sichergestellt.

Um das angrenzende Gewässer, in das das auf den Flächen anfallende Regenwasser eingeleitet wird, vor Löschwasser zu schützen, ist in der zentralen Ableitung ein Havarieschieber vorgesehen.

Die Nachspeisung der Tanks erfolgt aus dem öffentlichen Netz über Hydranten des öffentlichen Netzes in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet.

Die Stromversorgung wird über eine zu errichtende Übergabestation sichergestellt. Der Anschluss erfolgt durch die Stadtwerke Rinteln. Jede Unit erhält jeweils einen eigenen Trafo mit Unterverteiler und Zählung. Weitere Trafos werden für Allgemeinstrom und PV-Anlagen vorgesehen.

Die Gasversorgung des Gewerbegebiets soll über eine in der L 443 verlaufende, bestehende Leitung der PRIMAGAS erfolgen. Im südlichen Plangebiet soll hierfür ein Übergabeanschluss erstellt werden, alternativ ein Anschluss in den Technikräumen der Liegenschaften.

6.2.9 Beleuchtung

In Büro- und Sozialbereich werden die Beleuchtungsstärken gem. ASR mittels Deckeneinbauleuchten realisiert, die Steuerung erfolgt teils über Präsenz- oder Bewegungsmelder, teils über Handtaster, je nach Raumnutzung.

In den Hallen werden Lichtbänder installiert, die zeit-, anwesenheits- oder tageslicht-abhängig gesteuert werden können.

Im Außenbereich werden an den Hauptzugängen zu den Büros Wandleuchten eingesetzt. Die Park- und Fahrflächen werden mit Mastleuchten ausgeleuchtet. Die Steuerung der Außenleuchten erfolgt über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr. Es wird eine insektenschonende Beleuchtung gewählt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

6.2.10 Werbeanlagen

An zwei Positionen werden jeweils im Zufahrtbereich auf die beiden Grundstücke beleuchtete Werbe-Stelen / Pylone mit H = max. 6 m vorgesehen.

An den Fassaden werden be- oder hinterleuchtete Werbungen in der Größe von ca. 2 x 6 m angebracht, wobei keine bewegten oder blinkenden Lichter geplant werden.

Vor den Hallen werden Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 9 m ausgeführt.

Die Positionierungen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Sämtliche Werbeanlagen sind optional und variieren je nach Nutzer. Zur hinreichenden Integration des Logistikparks in den Siedlungsbereich werden Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Größe begrenzt (örtliche Bauvorschriften).

7 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

7.1.1 Im GE-Gebiet allgemein zulässige Nutzungen

Für die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen wird ein gegliedertes Gewerbegebiet (GE1-, GE2-, GE3-Gebiet) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Gliederung trägt den im Gebiet vorhabenbedingten baulichen Strukturen hinsichtlich der Anordnung von Gebäuden einerseits und den betriebsbezogenen Freiflächen (Zufahrtbereichen und Wende- sowie Rangierflächen) andererseits Rechnung.

Die gewerbliche Nutzung wird durch die geplante Hauptnutzung Logistik mit Lagerhallen, Büros und Sozialräumen sowie Frei- und Rangierflächen und deren Betriebscharakteristik bestimmt. Diese Betriebsaktivitäten sind als gewerbliche Nutzung im Sinne der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 8 BauNVO einzustufen.

Der Standort steht in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den in der Nähe des Plangebietes gelegenen Autobahnanschlüssen „Rehren“ der BAB A2.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft im Hinblick auf die Zulässigkeit von Nutzungen auf der Grundlage des § 8 Abs. 2 BauNVO die rahmengebenden Festsetzungen. Diese sind so gewählt, dass die vorhabenbezogenen Nutzungen und Einrichtungen zugelassen werden

können. Die konkrete Definition der Zulässigkeit der geplanten Nutzungen erfolgt auf der Grundlage der Vorhabenbeschreibung (Betriebsbeschreibung) im Durchführungsvertrag. Daraus ergeben sich die Nutzungen, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde verpflichtet. Da der Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ebenfalls Rechtswirkungen entfaltet, ist die Zulässigkeit der Nutzungen hinreichend bestimmt.

Da abwägungsrelevante Inhalte, und damit auch die im Gebiet vorgesehenen vorhabenbezogenen Arten der baulichen Nutzungen auch in der Begründung aufgeführt sein müssen, werden diese nachfolgend aus Gründen der Klarheit der Nutzungen aufgeführt. Hierzu zählen nach den gegliedert festgesetzten Teilgebieten des Gewerbegebietes, insbesondere:

Im GE-Gebiet (GE1 bis GE 3):

- Lagerhallen und Lagerplätze,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Werkstätten,
- Stellplätze,
- Technik- und Versorgungsgebäude,
- Außenanlagen einschl. Beleuchtung, Zufahrten und Zugängen, Einfriedungen,
- private Grünanlagen,
- Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie der Entwässerung.

Auf dieser Grundlage, d.h. der dort festgelegten Nutzungen, können die umweltrelevanten Wirkungen, etwa in Bezug auf die mit dem Vorhaben zukünftig verbundenen Emissionen und die auf die nächstgelegenen betriebsfremden Nutzungen einwirkenden Immissionen in Bezug auf ihren Grad der ggf. bestehenden bzw. zukünftig zu erwartenden Beeinträchtigung/Störung hinreichend genug beurteilt werden.

Maßstabgebend für die Beurteilung der im Plangebiet zukünftig ausgeübten Nutzungen sind die im Durchführungsvertrag dargelegte Vorhabenbeschreibung sowie die im schalltechnischen Gutachten auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens dazu getroffenen Annahmen zu Art und Umfang der Nutzungen. Bei der Änderung der geplanten Nutzung bildet daher das in die Beurteilung des Vorhabens einbezogene Betriebsgeschehen den Zulässigkeitsmaßstab, da die bisher auf dieser Grundlage getroffenen gutachterlichen Aussagen die Zulässigkeit des so geplanten Vorhabens darlegen.

Eine Änderung kann u.a. dann eintreten, wenn neben der Veränderung der konkreten Lagerung von Wirtschaftsgütern, die Anlieferungs- und/oder Auslieferungsintervalle geändert oder sonstige mit der Veränderung der Lagerung verbundene besondere und weitergehende Anforderungen (z.B. Kühlaggregate) erforderlich werden. Die Änderungen dieser Nutzungen bedürfen sodann der Prüfung.

Innerhalb des Gewerbegebietes werden die nachfolgenden Nutzungen zugelassen:

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

(1) *Alle Baufelder im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden als Gewerbegebiet (GE gem. § 8 BauNVO) festgesetzt. Innerhalb des GE-Gebietes sind nur Nutzungen und Einrichtungen zulässig, die der Hauptnutzung „Logistik“ zuzuordnen sind. Vorhaben, die dieser Nutzungsart entsprechen, sind jedoch nur dann zulässig, wenn es sich um Vorhaben handelt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3 a BauGB).*

(2) *[...]*

(3) *[...]*

7.1.2 Im GE-Gebiet nicht zulässige Nutzungen

Die im Durchführungsvertrag aufgeführten Nutzungen sind abschließend. Die darin nicht aufgeführten Nutzungen und Einrichtungen sind nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn damit die Grundzüge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch vor dem Hintergrund der Beachtung umweltrelevanter Wirkungen (z.B. Immissionen) nicht berührt werden.

Alle übrigen in § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 und Abs. 3 BauNVO genannten gewerblichen Nutzungen werden nicht zugelassen, da diese keinen unmittelbaren Vorhabenbezug haben und damit kein Planungserfordernis ableitbar ist. Dies gilt auch für das sog. „Betriebsleiterwohnen“, das aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes nicht zulässig ist. Anlagen und Betriebsbereiche, die gemäß BImSchG genehmigungspflichtig sind, sind aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes mit Blick auf die umliegenden Siedlungsbereiche ebenfalls nicht zulässig.

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

- (1) [...]
- (2) Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 sowie Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- (3) Anlagen und Betriebsbereiche, die gemäß BImSchG genehmigungspflichtig sind, sind nicht zulässig.

7.1.3 Eigenschaft von Gewerbebetrieben (gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) - Emissionskontingente

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten kann die Festsetzung von Emissionskontingenten dienen.

Nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG (vgl. Abschnitt 5.2.1 der DIN 18005) ist grundsätzlich eine Verträglichkeit benachbarter konkurrierender Nutzungen herzustellen. Im Rahmen der vorhabenbezogenen Beurteilung der in der Umgebung des Vorhabengebietes auftretenden Lärmimmissionen wurde nach gutachterlicher Prüfung durch das Ingenieur Büro für technische Akustik TAD, im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung festgestellt, dass die Festsetzung der Eigenschaften von Betrieben und Nutzungen nicht erforderlich ist, da mit dem geplanten Betrieb im Bereich der am nächsten heranreichenden betriebsfremden Wohnnutzungen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) zu erwarten ist, da die Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Arten der baulichen Nutzungen bei der hier zu Grunde gelegten Nutzungsart „Logistik“ und den damit regelmäßig zu erwartenden Betriebseigenschaften (hier: das Emissionsverhalten) um mindestens 7 dB(A) unterschritten werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden die vorhabenbezogenen erforderlichen Maße der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8, der Zahl der Vollgeschosse und einer differenzierten Festsetzung der Begrenzung der Gebäudehöhe festgesetzt.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl von 0,8 stellt sowohl in Bezug auf die mit der Hauptnutzung verbundenen Flächenversiegelungen als auch im Hinblick auf Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO das Maximum dar. Es wird dabei davon ausgegangen, dass die befestigten

Betriebsflächen außerhalb von Gebäuden ebenfalls der Hauptnutzung zuzuordnen sind, da diese Flächen dauerhaft erforderlich sind. Insofern wird davon ausgegangen, dass auf der Grundlage der so gewählten GRZ eine hinreichende Berücksichtigung der vorhabenbezogenen Standortanforderungen der Anlieferung, Lagerung und Weiterleitung von Wirtschaftsgütern mit den damit verbundenen betrieblichen und technischen sowie infrastrukturellen Anforderungen ermöglicht werden kann.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche innerhalb des festgesetzten GE-Gebietes ist die Summe der Flächen der GE1-, GE2- und GE3-Gebiete maßgebend. Diese Festsetzung ist erforderlich, da Teilgebiete des festgesetzten Gewerbegebietes auch eine GRZ von mehr als 0,8 aufweisen könnten. Im Durchschnitt der Gesamtbetrachtung des festgesetzten Gewerbegebietes wird jedoch die GRZ von 0,8 nicht überschritten.

Diese Maße der baulichen Nutzung lassen eine hinreichende Berücksichtigung der sich aus der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung ergebenden Standortanforderungen des „Logistikparks“ zu, die sowohl auf eine größtmögliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen in Bezug auf die flächenbezogene Nutzung als auch auf die Überbauung mit Gebäuden abzielen.

In diesem Zusammenhang wird auf den bereits o.b. unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang des Standortes zur südlich verlaufenden BAB A2 mit ihren Anschlussstellen und die daran sich anschließende und ausreichend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur verwiesen, die eine Entwicklung an dem vorgesehenen Standort begünstigt und ermöglicht. Die in den östlich und südöstlich angrenzend bereits realisierten Gewerbegebieten befindlichen Gebäude stellen hinsichtlich der Integration der baulichen Anlagen in das bestehende Siedlungsgefüge den wesentlichen Maßstab dar.

Die Festsetzung einer geringeren GRZ würde das erforderliche betriebliche Raum- und Flächenprogramm nicht zulassen, sodass für diesen Fall aufgrund der höheren Flächeninanspruchnahme auf andere Standorte hätte ausgewichen werden müssen. Im unmittelbaren Nahbereich der BAB A2 befinden sich jedoch keine hinsichtlich der Verkehrsinfrastruktur besser und hinsichtlich der Größe ausreichend bemessene Flächen, sodass nach Prüfung von Standortalternativen der hier in Rede stehende Gewerbebestandort ausgewählt wurde.

Eine Begrenzung der GRZ soll auch mit Rücksicht auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nicht erfolgen, um die für die Gewerbeentwicklung besonders geeigneten Flächen weitestgehend für diese Nutzung zu beanspruchen, sodass die Inanspruchnahme von weiteren im Außenbereich bzw. westlich sowie nördlich angrenzend gelegenen und bisher von Bebauung freigehaltenen Flächen nicht zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs erforderlich wird.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung – Ermittlung der Grundfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 19 Abs. 3 BauNVO)

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche innerhalb des festgesetzten GE-Gebietes ist die Summe der Flächen der GE1-, GE2- und GE3-Gebiete maßgebend.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Für die innerhalb der Gewerbegebiete zu errichtenden baulichen Anlagen wird eine maximal II-geschossige Bauweise ermöglicht. Diese berücksichtigt die geplanten Hallen- und Bürogebäude und eine mögliche Realisierung eines zweiten Geschosses bzw. einer zweiten Ebene (Hallen). Hierdurch soll für zukünftige Nutzereine ausreichende Flexibilität innerhalb der baulichen Anlagen geschaffen werden, als nahezu nicht wahrnehmbar darstellt.

7.2.3 Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen

Die Gliederung des Gewerbegebietes hat im Wesentlichen die Aufgabe, die unterschiedlichen Höhenentwicklungen der im Plangebiet vorgesehenen baulichen Anlagen ergänzend zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse im vorhabenbezogenen Bebauungsplan deutlich zu machen und durch Festsetzungen unterschiedlicher Gebäudehöhen eine auf die topographische Situation abgestellte angemessene Höhenentwicklung und damit eine hinreichende Integration in den umgebenden Siedlungsbereich zu gewährleisten.

Die Höhenfestsetzung hat aufgrund des Übergangsbereiches des Plangebietes zur nördlich bzw. nordöstlich angrenzenden freien Landschaft, den östlich sich anschließenden gewerblich genutzten baulichen Anlagen des Gewerbegebietes „Niedere Heide“ und zu dem nordwestlich sich anschließenden Wohnsiedlungsbereich „Teichbreite“ sowohl für das Orts- und Landschaftsbild als auch für die Funktionsfähigkeit des Vorhabens eine erhebliche Bedeutung.

Die Höhenfestsetzung soll daher auch den städtebaulichen Rahmen für die Vermeidung unmaßstäblicher Bauvolumen und die hinreichende Integration in den Siedlungszusammenhang Rehren verdeutlichen.

Die geplanten Gebäudehöhen resultieren aus den vorhabenbedingten Anforderungen der Lagerhallen, die regelmäßig mit Logistikabläufen verbunden sind und schließen insofern die erforderlichen technischen Anlagen (wie z.B. Krananlagen sowie weiterer Anlagen für den technischen Betrieb und die Lagerung), die u.a. für die Haustechnik und den Brandschutz erforderlich sind, mit ein.

Über die baulichen Anforderungen an die geplanten Lagerhallen und Bürogebäude ist zur besseren Integration in den umliegenden Siedlungsbereich Rehren neben der Begrenzung und Höhenstaffelung der Gebäude, ein ausreichender Abstand und ein zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der L 443 im Osten und Süden als auch zum nördlich angrenzend verlaufenden Gewässer ein ausgedehnter Grünzug vorgesehen. Hierdurch soll neben der v.g. in der Höhe abgestuften und der Topographie folgenden baulichen Gestaltung eine wirksame Sichtbarriere zum Siedlungsbereich Rehren, insbesondere zum Wohngebiet „Teichbreite“ im Nordwesten und zu den westlich bzw. südwestlich sich anschließenden gemischten Nutzungsstrukturen des Ortskernes Rehren entwickelt werden, sodass der Logistikpark weitestgehend visuell eingefasst wird und sich dieser nicht als überdimensionaler Fremdkörper darstellt.

Zu den östlich anschließenden Gewerbeflächen des Gewerbegebietes „Niedere Heide“ sowie zu dem südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet „Waitzenbinde“ stellen sich hingegen aufgrund der gleichartigen baulichen Anlagen und Höhenentwicklungen der Gebäude keine erhebliche Beeinträchtigungen in Folge der Höhe der baulichen Anlage dar.

Die geplanten zukünftigen baulichen Anlagen stellen sich im unmittelbaren Vergleich zu den östlich und südöstlich bereits bestehenden gewerblich geprägten Gebäuden und Frei- sowie Betriebsflächen nicht fremd dar, sodass im Übergangsbereich des Plangebietes zu den bestehenden Gewerbeflächen ein gestalterisch angemessener und das Stadt- und Landschaftsbild nicht störender Übergang gewährleistet werden kann.

- *Gliederung der Höhen der baulichen Anlagen*

Die festgesetzte Höhenentwicklung innerhalb der Gewerbegebiete, die auf m über Normalhöhennull (m ü NHN) bezogen ist, berücksichtigt die tatsächlichen Höhen, die dem Vorhabenplan zu Grunde liegen. Dabei richtet sich die Gliederung der Gewerbegebiete nach der topographischen Situation mit dem von Südosten nach Nordwesten hin abfallenden Gelände. Die Gebäudehöhen sind aus den vorhabenbezogenen betrieblichen Anforderungen einerseits und aus den Anforderungen aus einer bestmöglichen Integration der baulichen Anlagen in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum andererseits abgeleitet worden.

Die Integration der baulichen Anlagen in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum wird dabei durch eine an der nach Nordwesten hin leicht abfallenden Topographie orientierte Höhenabstufung der Gebäude erreicht. Dabei werden auch nur die Gebäudehöhen als maximale Ausformung festgesetzt, die für die Nutzung der Gebäude unbedingt erforderlich sind.

- *Ausnahmen von den Festsetzungen der Höhenbegrenzung*

Betriebsbedingt können sich abweichende Höhenanforderungen einzelner Bauteile ergeben, die erst im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung der geplanten Vorhaben bekannt werden. Um diese baulichen Anforderungen, die für den Betrieb der geplanten Nutzung erforderlich sind bzw. sein werden, zulassen zu können, ist gemäß § 31 (1) BauGB eine Ausnahme festgesetzt.

Es ist festgesetzt, dass von der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Höchstgrenze der Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen zugelassen werden können, soweit diese aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (z.B. Schornsteine) oder aus Gründen des technischen Betriebs (z.B. Aufzüge, Silos, Lüfter, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen usw.) für die Realisierungsfähigkeit des Vorhabens erforderlich sind. Auf für Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie kann eine entsprechende Ausnahme zugelassen werden. Für etwaige Ausnahmen wird die Höhe auf max. 3 m über dem festgesetzten Höhenmaximum festgesetzt. Die festgesetzten Ausnahmen von der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sind jedoch nur dann zulässig, wenn die betreffenden Aggregate maximal einen irrelevanten Beitrag zur Immissionssituation in den benachbarten Siedlungsbereichen leisten.

In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 ist der (unveränderbare) Bezugspunkt gekennzeichnet (..... m üNHN).

§ 3 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)

(1) *Die Höhe der baulichen Anlagen im Sinne von Gebäuden ist durch Planzeichen in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, lotrecht zur Bezugsebene (Bezugspunkt) gemessen, definiert. Bei Flachdächern bildet die Oberkante der Attika den höchsten Punkt des Gebäudes. Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung entsprechend durch Planzeichen festgesetzt.*

(2) *Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können von der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Höchstgrenze der Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen zugelassen werden, soweit diese*

- a. aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (z.B. Schornsteine) oder*
- b. aus Gründen des technischen Betriebs (z.B. Aufzüge, Silos, Lüfter, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen)*
- c. zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie erforderlich sind*

für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens erforderlich sind.

Für die in (a), (b) und (c) genannten Ausnahmen kann für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen eine Überschreitung der Höhenbegrenzung von bis zu 3 m zugelassen werden.

7.3 Bauweise

Aufgrund des unmittelbaren Vorhabenbezuges wird in Anlehnung an die geplanten baulichen Anlagen, deren Längsausdehnung 50 m überschreiten, eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt.

Die konkrete Längsausdehnung ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und aus der Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen der jeweiligen Teilgebiete.

Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind darüber hinaus auch die räumlichen Ausdehnungen der befestigten Betriebsflächen ersichtlich, sodass in Bezug auf die Beanspruchung des Bodens als auch der Wirkungen auf das Landschaftsbild ein hinreichender Anstoßeffekt gewährleistet werden kann. Eine erhebliche Beeinträchtigung benachbarter betriebsfremder Nutzungen kann aus dieser Bauweise nicht abgeleitet werden, da neben der Berücksichtigung ausreichender Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sowohl nach Osten und Südwesten ausreichender visueller Sichtkontakt zu entfernt gelegenen Nutzungen gegeben ist.

§ 4 Abweichende Bauweise

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2, GE3) gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen/Baugrenzen

Aufgrund der vorhabenbezogenen Flächenanforderungen, die sowohl durch die Stellung der baulichen Anlagen als auch durch befestigte Betriebsflächen geprägt sind, werden umlaufend durch ausreichend dimensionierte Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen definiert.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Hauptgebäude zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als rahmengebende Festsetzung ausreichend groß dimensioniert, sodass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ausreichend Spielraum zur Stellung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Im Westen wird die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit die Lage der Baugrenze durch die Anforderungen an eine angemessen dimensionierte Rahmeneingrünung und durch die Berücksichtigung einer Feuerwehrumfahrung bestimmt. Im Norden nehmen die überbaubaren Grundstückflächen Rücksicht auf einen ausreichenden Abstand zwischen den geplanten Lagerhallen und dem nördlich des Gewässers befindlichen Allgemeinen Wohngebiet und der Lage des lokal im Nahbereich des Gewässers befindlichen Horstbaum des Rotmilans Rücksicht. Der Standort des v.g. Horstbaumes ist aus dem Bebauungsplan Nr. 13 „Teichbreite“, Teilplan II, aus Gründen der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten mit seinem Schutzabstand in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 von 50 m einbezogen worden. Die betreffenden Abstandsflächen (Schutzabstand Horstbaum Rotmilan) sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind bauliche Anlagen aller Art (Hochbauten) sowie Aufschüttungen größeren Umfangs (Verwallungen) unzulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Anlage einer Böschung (auch abgetrept mit Gabionen oder Stützwänden), der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens sowie die Anlage von Wegen (Brandschutz) sind unter Beachtung entsprechender Bauzeiten zulässig.

Im Süden bzw. Südosten grenzt die L 443 an den Planbereich an bzw. wird aus Gründen der planungsrechtlichen Sicherung der darin vorgesehenen baulichen Maßnahmen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Die im Nahbereich der L 443 festgesetzten Baugrenzen nehmen Rücksicht auf die sich aus dem Straßenrecht ergebende und mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmte Dimensionierung der straßenrechtlichen Anbauverbotszone gem. § 24 NStrG. Die betreffenden Bereiche werden als Flächen, die von Bebauung ausgenommen sind (Bauverbotszone), festgesetzt. Innerhalb der im Bebauungsplan parallel zur Rehrener Straße (L 443) festgesetzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, sind bauliche Anlagen aller Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig, um hierdurch die Belange des auf der L 443 fließenden Verkehrs hinsichtlich Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch zukünftig hinreichend berücksichtigen zu können.

§ 7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- (1) Innerhalb der im Bebauungsplan parallel zur Rehrener Straße (L 443) festgesetzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, sind bauliche Anlagen aller Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (gem. § 24 NStrG und § 9 FStrG) unzulässig.
- (2) Innerhalb der im Bebauungsplan im GE1-Gebiet festgesetzten und mit einem (*) gekennzeichneten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, sind bauliche Anlagen aller Art (Hochbauten) sowie Aufschüttungen größeren Umfangs (Verwallungen) unzulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Anlage einer Böschung (auch abgetrepppt mit Gabionen oder Stützwänden), der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens sowie die Anlage von Wegen (Brandschutz) sind unter Beachtung des § 10 Abs. 1 Nr. 2 der textlichen Festsetzungen zulässig.

Die Baugrenzen nehmen darüber hinaus Rücksicht auf die Lage und Ausdehnung der im Plangebiet konkret geplanten Logistikhallen. Da insgesamt drei Hallen (2 im Westen, 1 im Osten) vorgesehen sind, werden diese aus gestalterischen Gründen mit insgesamt zwei überbaubaren Grundstücksflächen gliedert festgesetzt. Hierdurch kann neben der gestalterischen Unterbrechung von baulichen Anlagen auch hinreichend auf die vorgesehene Begrenzung der Gebäudehöhen in Form einer Höhenstaffelung eingegangen werden.

Dem Vorhaben soll dennoch durch die ausreichend festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für die erforderlichen betrieblichen Anforderungen ausreichend Raum gegeben werden. Im Süden sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Nahbereich der in das Gebiet hineinführenden Planstraße auf das für die geplanten Gebäude unbedingt erforderlich Maß reduziert worden, um den Eingangs- und Einfahrtsbereich auch hinsichtlich seiner besseren Wahrnehmung zwecks Orientierbarkeit bestmöglich im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gestalten zu können.

Die insbesondere für die Hochbauten vorgesehen überbaubaren Grundstücksflächen werden beidseits der Planstraße durch ergänzende überbaubare Grundstücksflächen ergänzt, auf denen jedoch nur die Errichtung von Stellplätzen und Fahrradunterständen sowie die Kombination von Stellplätzen mit Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) zulässig ist. Photovoltaikanlagen als bauliche Anlagen erfordern regelmäßig die Festsetzung entsprechender Baugrenzen, um ihre Realisierung zu ermöglichen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der GE 1-, GE 2- und GE 3-Gebiete nicht ausgeschlossen, um die betrieblichen Anforderungen an die Nutzung und Gestaltung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht einzuschränken. Im Wesentlichen trifft dies für

die im südöstlichen Plangebiet befindlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu. Im übrigen Gewerbegebiet grenzen weitestgehend grünordnerische Festsetzungen im Nahbereich der Baugrenzen an, sodass dort für eine weitergehende bauliche Nutzung kein ausreichender Raum verfügbar ist.

Darüber hinaus orientiert sich auch diese Festsetzung an den vorhabenbedingten Anforderungen an die bauliche Nutzung der im Plangebiet befindlichen Flächen.

Werbeanlagen sind regelmäßige Bestandteile von Gewerbegebieten. Das bedeutet auch, dass Standorte von Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des festgesetzten Gewerbegebietes zulässig sind, um vor dem Hintergrund der ausreichend dimensionierten Gewerbegebiete einen landschaftlich angemessenen Übergangsbereich zu den benachbarten Nutzungen und Siedlungsbereichen zu gewährleisten.

Lediglich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des GE 2- und GE3-Gebietes, deren Flächen zur L 443 zugewandt sind, ist die Errichtung von Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig, da es sich hier um den Eingangsbereich handelt, der zur allgemeinen Orientierung von Zulieferern, Besuchern und Kunden von Bedeutung ist. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des festgesetzten GE1-Gebietes sind im Übrigen Werbeanlagen nicht zulässig. Aussagen zu Art und Umfang von Werbeanlagen werden in den örtlichen Bauvorschriften getroffen.

Entsprechend ist festgesetzt:

§ 5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB)

- (1) Innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (*) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist nur die Errichtung von Stellplätzen und Fahrradunterständen zulässig. Die Kombination mit Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) ist zulässig.
- (2) Innerhalb des GE2- und GE3-Gebietes ist die Errichtung von Werbeanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese der L 443 zugewandt ausgerichtet werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des festgesetzten GE1-Gebietes sind Werbeanlagen nicht zulässig. Auf die örtlichen Bauvorschriften (§ 2) wird verwiesen.

7.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 und 3 NBauO)

7.5.1 Werbeanlagen

In den örtlichen Bauvorschriften wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen definiert. Es wird geregelt, dass Werbeanlagen innerhalb der GE1-, GE2- und GE3-Gebiete nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, um das Orts- und Landschaftsbild störende oder überformende Werbeanlagen ohne Bezug zur Betriebsstätte zu vermeiden.

Darüber hinaus werden Art und Umfang von flächenhaften Werbeanlagen an Außenwänden auf 5 % der jeweiligen Flächen der Außenwand des Gebäudes begrenzt. Hierdurch sollen gestalterische Überformungen bei großflächig in Erscheinung tretenden Gewerbebetrieben auf ein vertretbares Maß begrenzt werden. Ferner sollen jedoch die Möglichkeiten der Bewerbung des jeweiligen Betriebsstandortes, insbesondere unter Würdigung der benachbarten Landesstraße grundsätzlich ermöglicht werden, wobei kleiner als 2 m² umfassende Hinweisschilder nicht den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift unterworfen werden, da diese zur Orientierung von Betriebsabläufen regelmäßiger Bestandteil einer gewerblichen

Nutzung sind. Neben der Fassadenwerbung ist innerhalb des GE-Gebietes ebenfalls die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von max. 8 m zulässig. Weiterhin wird die Errichtung von Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 10 m zugelassen.

Aussagen hinsichtlich der Beleuchtung von Werbeanlagen werden ebenfalls getroffen, um auch in den Abend- und Nachtstunden eine maßvolle Gestaltung der zwischen den gemischt genutzten Siedlungsbereichen Rehrens im Westen, den nordwestlich angrenzenden Wohngebieten und den östlich sich anschließenden Gewerbeflächen zu ermöglichen bzw. unproportional auf den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft wirkende Werbeanlagen zu vermeiden.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss aus Gründen der Vermeidung von visuellen und ortsuntypischen Irritationen mit Blick auf die in der unmittelbaren Umgebung verlaufenden klassifizierten Straßen blendfrei sein. Gleiches gilt für Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung, die aus dem genannten Grund und dem damit zunehmenden Maß der Irritation, die bei Verkehrsteilnehmern ausgelöst werden können, nicht zulässig sind. Hierzu zählen u.a. Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Laseranlagen, Spacecanon, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht.

Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Ortsbildes vor unproportionalen Werbeanlagen, die im Nahbereich zur freien Landschaft und der angrenzenden Siedlungsbereiche aufgrund der davon ausgehenden Fernwirkung auf die Wahrnehmung der umgebenden Siedlungsbereiche und Landschaft erheblich beeinträchtigend wirken können.

§ 2 Werbeanlagen

- (1) *Werbeanlagen sind nur innerhalb des GE-Gebietes und nur an der Stätte der Leistung zulässig.*
- (2) *Die Größe der Werbeanlagen wird bei Gebäuden auf einen Anteil von 5 % der jeweiligen Außenwand begrenzt. Es ist innerhalb des GE-Gebietes nur ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 8 m zulässig. Die Errichtung von Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 10 m ist zulässig. Wegweiser und Hinweisschilder, die dem Betrieb dienen und kleiner als 2 m² sind, werden nicht den Werbeanlagen zugeordnet und sind allgemein zulässig. Bezugsebene für die Höhenbegrenzung ist die gewachsene Erdoberfläche.*
- (3) *Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen u.a. Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Laseranlagen, Spacecanon, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht.*

7.5.2 Einfriedungen

Darüber hinaus werden Gestaltungsanforderungen an die Ausformung von Einfriedungen Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Gewerbegrundstücke sind aufgrund ihrer Nutzungscharakteristik grundsätzlich dazu geeignet, potenzielle Gefahrenquellen für die sich auf angrenzenden betriebsfremden Flächen oder im öffentlich zugänglichen Raum aufhaltenden Personen darzustellen. Einfriedungen dienen in diesen Bereichen sowohl der Schaffung des vorhabenbezogenen Sicherheitsraumes als auch einer für Gewerbegebiete charakteristischen gestalterischen Einfassung des Betriebsgrundstückes. Diese werden aufgrund der vorhabenbezogenen Sicherheitsanforderungen und damit aus allgemeinen haftungsrechtlichen Gründen durch den Vorhabenträger realisiert.

Einfriedungen sind ab einer Höhe von ca. 0,8 m dazu geeignet eine eigene Raumwirkung im Sinne einer visuellen Barriere zu erzeugen. Dieser Eindruck der visuellen „Geschlossenheit“ soll jedoch, insbesondere aufgrund des vorhabenbezogen begründeten Erfordernisses der gebietsumlaufenden Einfriedung des Gewerbegebietes, im Übergangsbereich der gewerblichen Nutzungen und Flächen zu den geplanten Grün- und Kompensationsflächen sowie der im Westen und Osten sich anschließenden freien Landschaft auf ein städtebaulich verträgliches Maß reduziert werden.

Aus diesem Grund werden Einfriedungen in Bezug auf die Gesamthöhe auf das betrieblich erforderliche Maß von max. 2,0 m begrenzt und nur als Streckmetall- oder Stabgitterzaun zugelassen. Die transparente Gestaltung soll zur Vermeidung von landschaftswirksamen visuellen Barrieren beitragen. Um grundsätzlich die Erreichbarkeit der auf den Betriebsgelände zu schaffenden Grünstrukturen für kleinere Säugetiere zu ermöglichen, sind Einfriedungen mit einem Abstand von 0,15 m zum Boden vorzusehen.

§ 3 Einfriedungen

- (1) *Einfriedungen sind nur als Streckmetall- oder Stabgitterzaun zulässig.*
- (2) *Einfriedungen der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Der Abstand zum Boden muss mindestens 0,15 m betragen.*

7.5.3 Einfriedungen

Von den o.b. örtlichen Bauvorschriften können seitens der Gemeinde Auetal Ausnahmen zugelassen werden, sofern diese beispielsweise aus Gründen der Verkehrssicherheit und besonderen Anforderungen aus der Nutzung der angrenzenden Grundstücksflächen erforderlich werden und ausreichend begründet werden können.

§ 4 Ausnahmen

Ausnahmen können von der Gemeinde Auetal in begründeten Einzelfällen zugelassen werden (z.B. aus Gründen der Verkehrssicherheit und besonderen Anforderungen aus der Nutzung der angrenzenden Grundstücksflächen).

7.6 Verkehrsflächen

7.6.1 Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die östlich angrenzend verlaufende L 443 (Rehrener Straße). Die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung gewerblicher Bauflächen zum Zwecke der Realisierung eines Logistikparks auf das örtliche Verkehrsnetz wurden durch das Ingenieurbüro Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Hannover, untersucht. Auf das Verkehrsgutachten wird hingewiesen und Bezug genommen.

Basierend auf der Beurteilung der Leistungsfähigkeit der an den Planbereich angrenzenden öffentlichen Straßen wurden mit Blick auf die sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergebenden Verkehrsbelastungen die konkreten baulichen Anforderungen beurteilt.

Die Planung von gewerblichen Bauflächen stellt aufgrund der besonders transportintensiven Nutzungen und Betriebe hohe Anforderungen an die Leistungsfähigkeit der bestehenden und nachfolgenden Verkehrsnetze. Dabei sind grundsätzlich die Fragen der Verträglichkeit auch mit Blick auf die in der Umgebung befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen (etwa von

betriebsfremden Wohnnutzungen und anderen weiter entfernt gelegenen Siedlungsbereichen) sowie Aussagen zur Leistungsfähigkeit von Straßen und Verkehrsknoten zu treffen.

7.6.2 Standortalternativen und Verkehrsanbindungen

Im Rahmen der verkehrsplanerischen Auseinandersetzung des konkreten Vorhabens wurde zusätzlich zu den im Rahmen der 24. Änderung des FNPs durchgeführten Untersuchung von Standortalternativen im Verkehrsgutachten selbst zunächst der Standort im Rahmen einer Alternativenprüfung bewertet. Insgesamt wurden aus verkehrsplanerischer Sicht vier Standortalternativen beurteilt:

- Standort A
- Standort B
- Standort C
- Standort D

Durch die Anbindung an die BAB A2 mit der Anschlussstelle Rehren ergibt sich für den OT Rehren ein Lagevorteil. Auf kurzem Wege kann die BAB A2 als überregionale Verbindung u.a. in Richtung Dortmund oder in Richtung Hannover und Berlin erreicht werden.

Unabhängig von der Lage muss jeweils ein Verkehrsstrom (von Hannover/ nach Dortmund oder nach Hannover/ von Dortmund) die Ortslage durchfahren.

Standort A grenzt unmittelbar an die L 443 und weist eine kurze Entfernung zur Autobahnauffahrt BAB A2 in Fahrtrichtung Dortmund bzw. aus Richtung Hannover auf. Der Standort kann sehr kurzwegig an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden. Der aus Richtung Hannover bzw. aus Richtung Dortmund kommende Verkehr muss die Straße Am Marktplatz und die Rehrener Straße bis zum Plangebiet beanspruchen. Dies ist aus der Lage der Autobahnanschlussstellen bei allen Alternativstandorten gleich.

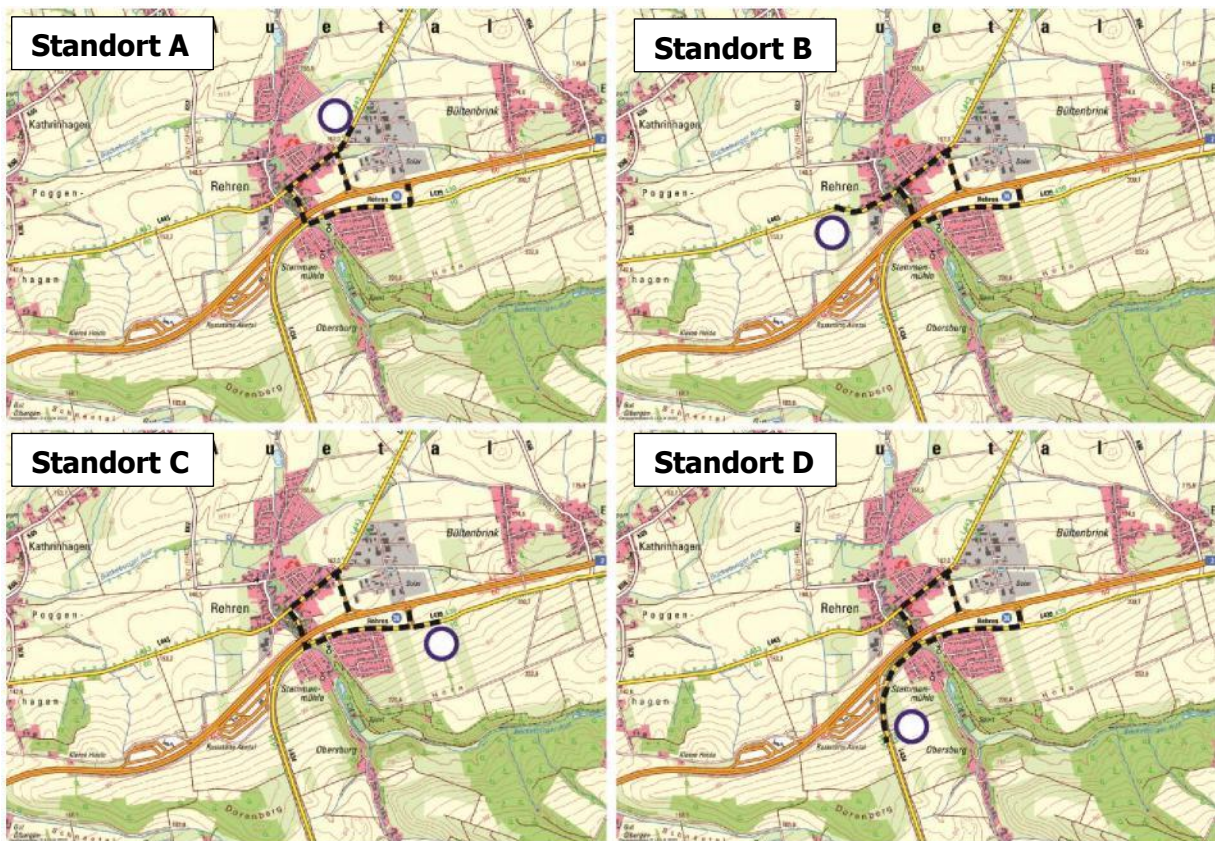
Standort B weist zusätzlich zu Standort A die verkehrliche Inanspruchnahme der nach Westen hin führenden Rehrener Straße, westlich der Bückeberger Aue, auf. Bei der Gesamtbetrachtung stellt sich eher eine zusätzliche verkehrliche Beanspruchung der bestehenden Straßen und kein Vorteil dar.

Standort C liegt südlich der BAB A2 und würde einen unmittelbaren Anschluss an die BAB A2 in Fahrtrichtung Hannover bzw. aus Fahrtrichtung Dortmund kommend aufweisen. Die verkehrliche Inanspruchnahme der Straße Am Marktplatz und der Rehrener Straße würden wie bei den Standorten A und B in gleicher Weise auftreten, da die Lage der Anschlussstellen diese bedingt. Die Erschließung des Areals wäre im direkten Vergleich der Standorte jedoch deutlich ungünstiger, da wesentliche Eingriffe in den Boden erforderlich würden. Darüber hinaus könnte der kurvenförmige und wellige Verlauf der L 439 Richtung Hattendorf gegenüber den o.g. genannten Varianten eine deutlich ungünstigere Orientierung der Verkehrsteilnehmer bieten.

Der **Standort D** stellt sich aufgrund der lokal prägenden schwierigen, weil stark nach Nordwesten abfallenden Geländehöhen als wenig geeignet dar. Der nach Nordosten hin führende Verlauf bietet bei Berücksichtigung der zulässigen Geschwindigkeiten und der v.g. Topographie keine sinnvoll nutzbaren Verkehrserschließungen.

Eine Übersicht der jeweiligen Standorte kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Abb.: Alternativstandorte und Erreichbarkeit BAB A2, Alternativstandorte A bis D⁵



Zur Beurteilung alternativer Erschließungsrichtungen durch Berücksichtigung von Autobahnanschlussstellen wird im Verkehrsgutachten ausgeführt:

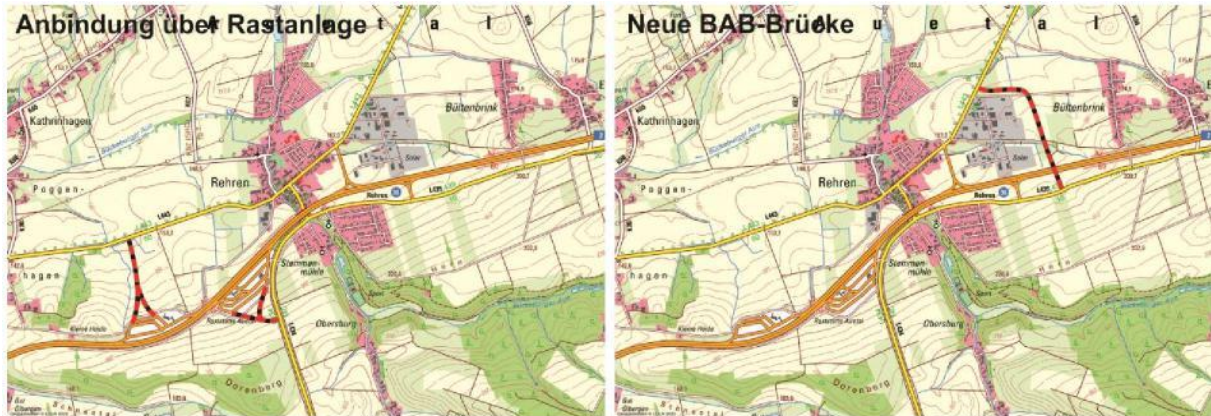
„(44) Eine Anbindung des vorhandenen Straßennetzes oder auch nur der Gewerbe-/ Logistikfläche über die Rastanlage ist nicht denkbar. Solche Anbindungsmöglichkeiten sind im Bestandsnetz zwar vorhanden und werden nicht geschlossen. Die Einrichtung einer neuen Anbindung über die Rastanlage ist unter Berücksichtigung der aktuellen Richtlinien für die wegweisende Beschilderung auf Autobahnen (RWBA 2000: u.a. Abstand der Vorwegweisung und der Wegweisungen von den Anschlussstellen), der Richtlinie für die Anlage von Autobahnen (RAA 2008: u.a. Abstände der Ein- und Ausfahrten) und der Richtlinien für die integrierte Netzgestaltung (RIN 2018: u.a. Abstände von Anschlussstellen untereinander) nicht zulässig.

(45) Grundsätzlich möglich wäre die Anlage einer zusätzlichen Brücke über die Autobahn A 2, um eine Verbindung von der nördlichen L 443 zur südlich der A 2 gelegenen L 439 zu schaffen. Die beiden Rampen der A 2 wären dann auch ohne die Durchfahrung der Ortslage auf der Rehrener Straße/ Marktplatz/ Zur Obersburg auf kurzem Wege miteinander verbunden.

(46) Unter Berücksichtigung der erforderlichen Eingriffe in Natur- und Landschaft, aber insbesondere der erforderlichen Kosten ist eine solche Lösung nicht realistisch.¹⁶

⁵ Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung zur geplanten Logistiknutzung in der Gemeinde Auetal, Ortsteil Rehren“, Hannover, 25.11.2024, S. 16 Abbildung

⁶ Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung zur geplanten Logistiknutzung in der Gemeinde Auetal, Ortsteil Rehren“, Hannover, 25.11.2024, S. 17



Fazit

Nach Abwägung unterschiedlicher Standortvarianten ist aus verkehrsplanerischer Sicht festzustellen, dass gegenüber den Standortalternativen B bis D der Standort A wesentliche Vorteile aufweist, da dieser über eine leistungsfähige L 443 verkehrsgerecht an das örtliche und über den kurzwegig erreichbaren Anschluss an die BAB A2 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden werden kann. Dafür spricht auch die verkehrsplanerische und städtebaulich insgesamt zu befürwortende Bündelung von gleichartigen, hier gewerblichen Nutzungen, um eine bestmögliche Gestaltung von Straßen und Verkehrsknoten realisieren zu können. Dies betrifft auch die seitens der Gemeinde Auetal angestrebte Anpassung des Knotenpunktes Rehrener Straße/Am Marktplatz in Form eines Kreisverkehrsplatzes. Hierdurch sollen, unabhängig von der Wahl des Standortes, die auftretenden Verkehre mit Blick auf eine bestmögliche Leistungsfähigkeit gelenkt werden. Nach Abwägung dieser sowie der in Kapitel 4 dargelegten städtebaulichen Standortabwägung räumt die Gemeinde Auetal dem Standort A gegenüber den geprüften Alternativstandorten den Vorrang ein.

7.6.3 Verkehrliche Anbindung der geplanten Gewerbeflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 ist über die östlich angrenzende L 443 (Rehrener Straße) und den südlich daran angrenzenden Autobahnanschluss BAB A2 Fahrtrichtung Dortmund gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Um die Erschließung bzw. die Anbindung an den geplanten Standort sicherzustellen, ist auf der Grundlage des der Bauleitplanung zu Grunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes, der mit seinen berücksichtigten Betriebsflächen die Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für diesen Planbereich bildet, eine Anbindung an die östlich angrenzende L 443 als öffentliche Verkehrsfläche geplant.

Ausgehend von der Einmündung der Straße Waitzenbinde in die westlich angrenzende L 443 verläuft straßenbegleitend auf der Westseite ein kombinierter Geh- und Radweg in Richtung Schulstraße. Dieser stellt eine fußläufige verkehrliche Verbindung zum westlich sich anschließenden Kernbereich Rehrens dar. Die Fahrbahnbreite der L 443 beträgt bei zwei Fahrspuren (zweistreifiger Querschnitt) einschließlich der Randstreifen rd. 6,50 m.

Von Nordosten kommend weist die L 443 bis auf Höhe des Einmündungsbereiches in die nach Osten hin abzweigende Straße Niedere Heide eine bereits bestehende Linksabbiegespur auf.

Für die geplante öffentliche Einmündung (Zufahrt zum Gewerbegebiet) ist in der L 443 ein Linksabbiegestreifen geplant.

7.6.4 Auswirkungen auf das Verkehrsnetz

Zur Beurteilung der Auswirkungen dieser Bauleitplanung auf das angrenzende Verkehrsnetz hat das Büro Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Hannover,

neben den Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung (Alternativbetrachtung) auch die Leistungsfähigkeit der von dem geplanten Standort betroffenen öffentlichen Straßen geprüft. Die Beurteilung erfolgte auf der Grundlage aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte. Die betrachteten Verkehrsknoten wurden anhand des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) ermittelt.

Mit Blick auf die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 und die damit verbundenen Veränderungen im Bereich des Verkehrsnetzes und der Einmündungsbereiche sind insgesamt sechs Zählstellen relevant.

Hierbei handelt es sich um folgende Knoten:

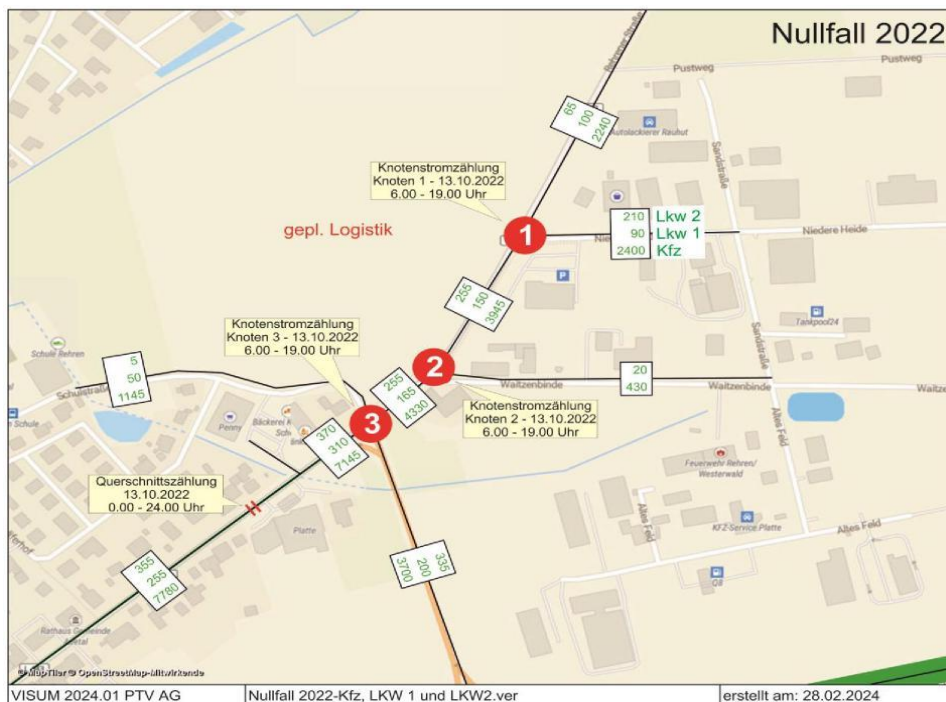
- Knoten 1: L 443/ Niedere Heide
- Knoten 2: L 443/ Waitzenbinde
- Knoten 3: L 443/ Autobahnauffahrt/ Schulstraße

Die Lage der Autobahnrampen bedingt, dass sich in der Ortsdurchfahrt Rehren in den Fahrtrichtungen unterschiedliche Verkehrsbelastungen ergeben.

• Berechnung des Nullfalles 2022/2024

Die Ergebnisse für einen Werktag wurden in ein Netzmodell übertragen und auf das Verkehrsnetz umgelegt. Der sich daraus ergebende Nullfall 2022/2024 als bestehende durchschnittliche Verkehrsbelastung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Dabei sind die heutigen Verkehrsmengen in Kfz, Lkw 1 und Lkw 2 pro Werktag abgebildet.

Abb.: Verkehrsmengen Nullfall 2022⁷



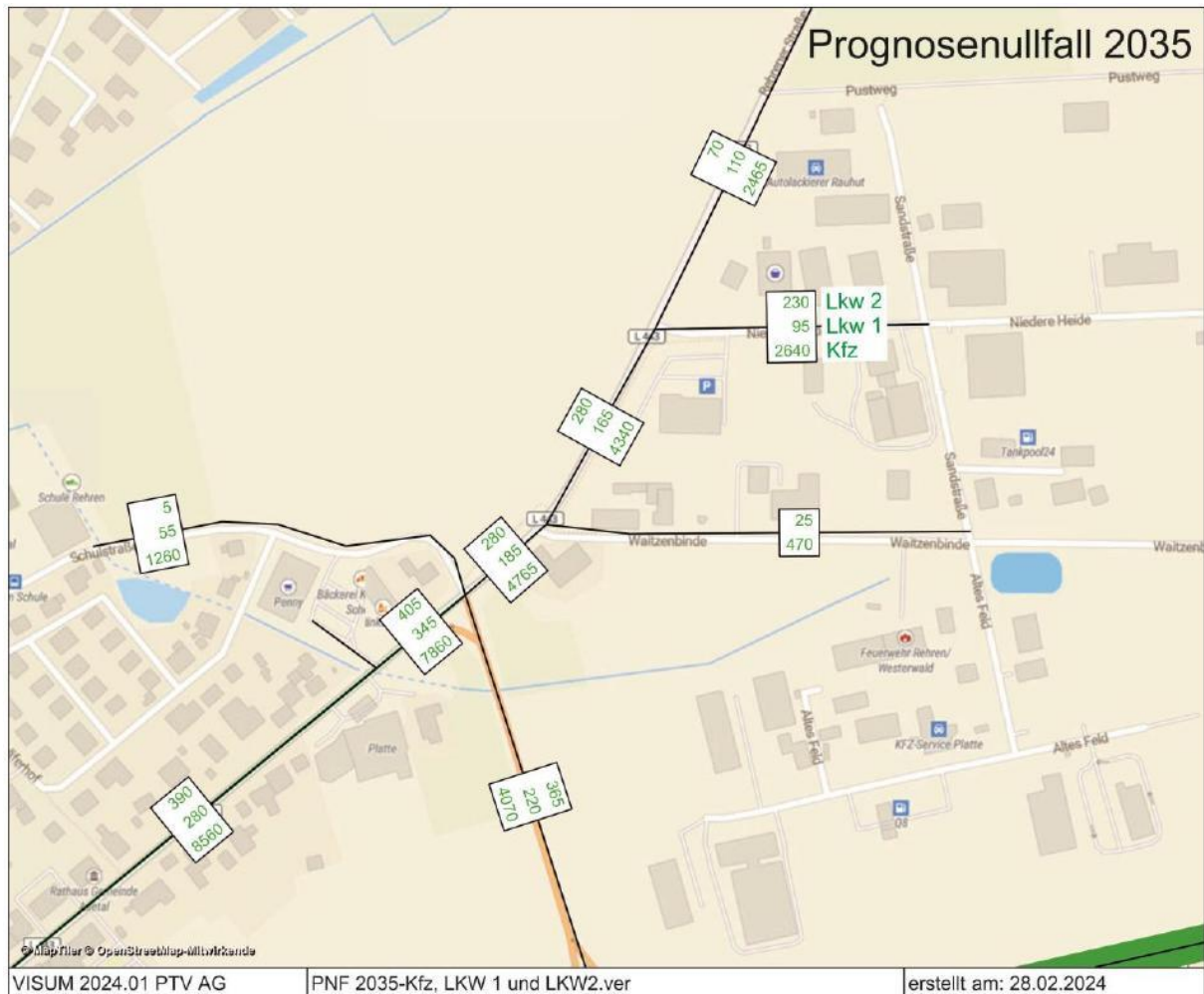
• Berechnung des Prognosenullfalles 2023

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung, der Realisierung von Wohngebieten und der hier geplanten Gewerbeansiedlung sowie der allgemeinen Zunahme

⁷ Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung zur geplanten Logistiktzung in der Gemeinde Auetal, Ortsteil Rehren“, Hannover, 25.11.2024, S. 13

von Verkehren wurde mit Blick auf das Prognose Jahr 2035 die bestehende Verkehrssituation als Prognosenullfall 2035 berechnet.

Abb.: Verkehrsmengen Prognosenullfall 2035⁸

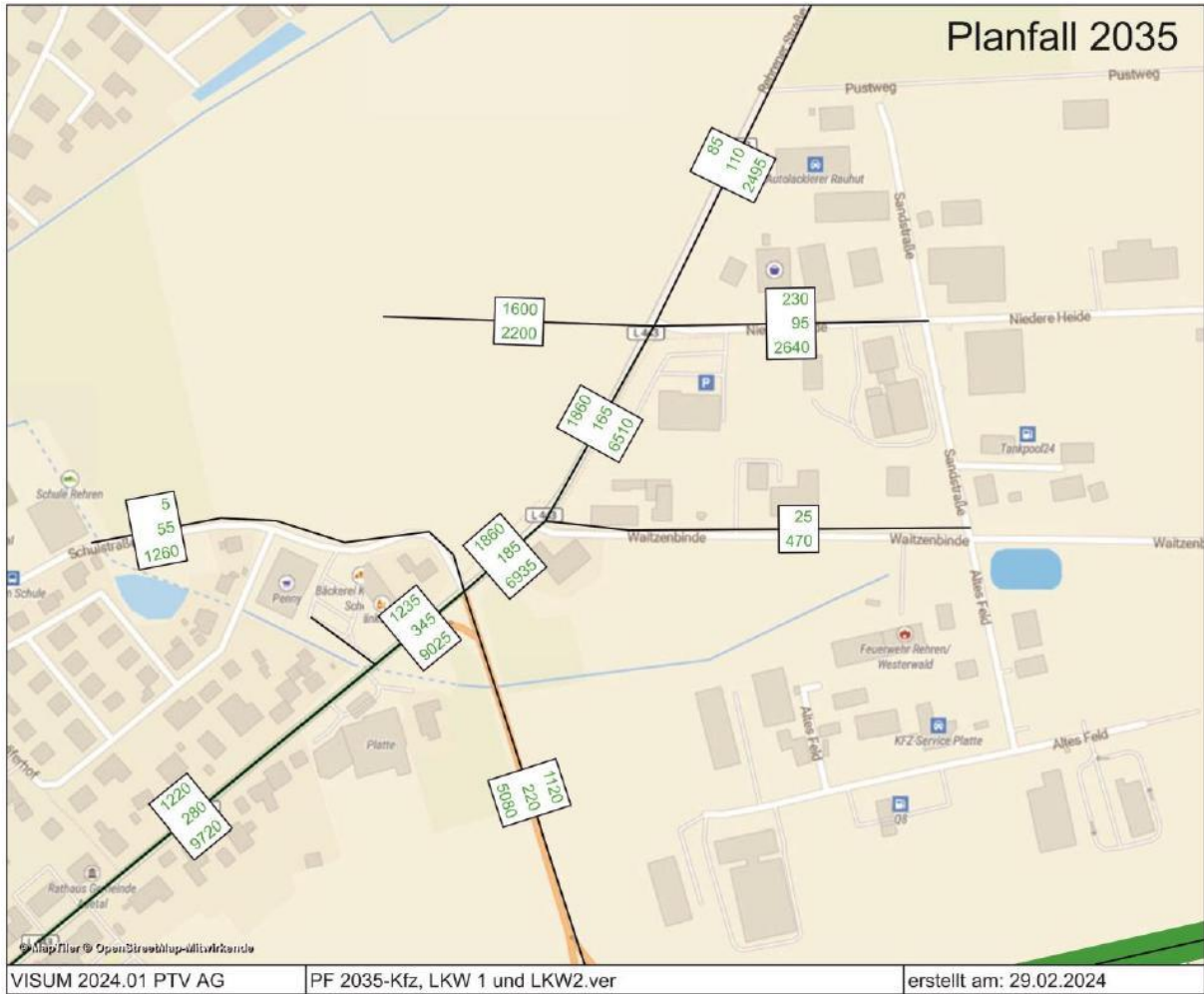


- **Berechnung des Planfalles 2035**

Unter Berücksichtigung der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 zu erwartenden Zusatzverkehre wurde der in 2035 zu erwartende Zustand als „Planfall 2035“ berechnet.

⁸ Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung zur geplanten Logistikknutzung in der Gemeinde Auetal, Ortsteil Rehren“, Hannover, 25.11.2024, S. 15

Abb.: Verkehrsmengen Planfall 2035⁹



Folgende Verkehre liegen der Verkehrsprognose Planfall 2035 zu Grunde:¹⁰

- Auf dem vorgesehenen Grundstück sind Logistiktutzungen mit 3 Hallen vorgesehen (rund 50.000 qm BGF).
- Werktäglich wird von 800 Zu- und 800 Abfahrten im Schwerverkehr ausgegangen (nahezu ausschließlich größere Lkw der RLS-19 Klasse Lkw2).
- Weiterhin werden 300 Pkw-Zu- und 300 Pkw-Abfahrten pro Werktag durch Beschäftigte u.a. angenommen.
- Für die Logistikhallen wird von einem Drei-Schicht-Betrieb ausgegangen. In diesem Fall könnte die folgende Fahrzeugverteilung im Tagesgang ergeben.

	Pkw	Lkw
06.00 – 14.00 Uhr	200	720
14.00 – 22.00 Uhr	200	720
22.00 – 06.00 Uhr	200	160
Summe 24h	600	1.600

⁹ Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung zur geplanten Logistiktutzung in der Gemeinde Auetal, Ortsteil Rehren“, Hannover, 25.11.2024, S. 19

¹⁰ Vgl. Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung zur geplanten Logistiktutzung in der Gemeinde Auetal, Ortsteil Rehren“, Hannover, 25.11.2024, S. 18f.

Die Zu- und Abfahrten wurden auf der Grundlage des vorhandenen Straßennetzes und der voraussichtlichen Quellen und Ziele ermittelt und ergeben sich auf die Ziel- und Herkunftsrichtungen wie folgt:

	Pkw	Lkw
L 443 Nord	2,5 %	1,0 %
L 443 West	2,5 %	1,0 %
L 434 Südwest	7,5 %	3,0 %
L 439 Ost	2,5 %	1,0 %
BAB 2 Ost/ Hannover	45,0 %	47,0 %
BAB 2 West/ Dortmund	40,0 %	47,0 %

• **Beurteilung der Leistungsfähigkeit von Verkehrsknoten**

In Bezug auf die wesentlichen Kriterien der Leistungsfähigkeitsberechnung wird auf das Verkehrsgutachten hingewiesen.

Im Ergebnis wurde im verkehrstechnischen Gutachten festgestellt:

„(79) Im heutigen Zustand mit den heutigen Verkehrsmengen (Nullfall 2022/2024) verfügen alle untersuchten Knotenpunkte über eine gute Verkehrsqualität (siehe Tabelle unten).

(80) Bis zum Prognosehorizont 2035 sind noch weitere Planungen im Umfeld der AS Rehren geplant (WG Teichbreite, Erweiterung GE Niedere Heide). In Verbindung mit einer angenommenen allgemeinen Verkehrszunahme nimmt der Verkehr bis 2035 um 10 % zu. Es ergibt sich der Prognose Nullfall 2035.

(81) Auch hier ist an den Knoten 1 bis 3 im heutigen Ausbauzustand mit den Prognoseverkehrsmengen 2035 eine mindestens befriedigende Verkehrsqualität vorhanden.

(82) Im Planfall 2035 addieren sich hierzu die Verkehre des geplanten Logistikstandorts. Hierbei wird werktäglich von ca. 1.600 Lkw-Fahrten und 600 Pkw-Fahrten ausgegangen.

(83) Am Knoten 1 (dem Anbindungsknoten der Logistiktutzung) ist ein Linksabbiegestreifen Richtung Logistiktutzung erforderlich. Hier ist der Knotenpunkt durch den Linkseinbieger von der L 443 zur Niederen Heide bereits aufgeweitet.

(84) Der Knoten 2 kann auch mit der Logistiktutzung im heutigen Ausbauzustand verbleiben und weist eine gute Verkehrsqualität auf.

(85) An Knoten 3 ist bei Berücksichtigung der tatsächlichen Spitzenstunden im Rahmen detaillierter Berechnungen keine Signalanlage erforderlich. Sowohl in der Vormittagsspitze, als auch in der Nachmittagsspitze ergibt sich eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D.¹¹

	Nullfall 2022	Prognose- nullfall 2035	Planfall 2035
K1: L443/ Niedere Heide	A	A	B
K2: L443/ Waitzenbinde	A	A	A
K3: L443/ BAB-Rampe/ Schulstr.	B	C	D

¹¹ Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung zur geplanten Logistiktutzung in der Gemeinde Auetal, Ortsteil Rehren“, Hannover, 25.11.2024, S. 34

7.6.5 Erschließung des Plangebietes

Straßen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Bereich der bestehenden Einmündung der Straße Niedere Heide in die L 443. Der bestehende Verkehrsknoten wird hierdurch verkehrssicher gebündelt und durch eine weitere in das Plangebiet hineinführende Linksabbiegespur ergänzt.

Abb.: Straßenbauliche Maßnahme - Einrichtung einer Linksabbiegespur im Zuge der L 443 (Gesellschaft für Planung und Bauleitung SM Ingenieurplan, Neubau Gewerbepark Auetal, Bielefeld, 29.11.2024)



Ausgehend von der L 443 wird in westlicher Richtung zur Erschließung des Gewerbegebietes eine Planstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Planstraße weist eine Breite von insgesamt 12,50 m (10 m Fahrbahn, 2,50 m Geh-/Radweg) auf und mündet in einem Wendebereich, mit einem Durchmesser von 28 m und anschließenden LKW-Parkplätzen.

Durch die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes mit dem wesentlichen Nutzungsziel „Logistik“ werden über die bisher auf der L 443 stattfindenden Verkehrsgeschehen deutlich mehr gewerblich bedingte Verkehre zu erwarten sein. Hierbei handelt es sich absehbar neben den Mitarbeiterverkehren im Wesentlichen um LKW-An- und Abfahrten.

Die erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Dies bedeutet für die im Zuge der L 443 vorgesehenen baulichen Maßnahmen im Sinne der Realisierung einer Linksabbiegespur sowie die Verlängerung des bereits bestehenden Geh- und Radweges, dass diese Maßnahmen durch den Bebauungsplan Planfeststellung ersetzend gesichert werden. Entsprechend werden die jeweiligen straßenverkehrstechnischen Entwürfe mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr inhaltlich abgestimmt.

Fuß- und Radwege

Der aus Richtung Rehren nördlich der L 443 geführte Geh- und Radweg, der bisher auf Höhe der Einmündung der Straße Waitzenbinde in die L 443 verläuft, wird zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit und für Radfahrer bis auf Höhe der Planstraße in die L 443 verlängert werden. Die erforderlichen Flächen werden den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der L 443 zugeordnet.

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone parallel zur L 443 und BAB A2)

Von der östlich angrenzenden klassifizierten Straße L 443 wirken aufgrund der „freien Strecke“ straßenrechtliche Anforderungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Hierbei handelt es sich um die straßenrechtliche Anbauverbotszone gem. § 24 NStrG. Diese Fläche ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend als Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Aufgrund des gegenüber dem Plangebiet auf der Südseite der L 443 gelegenen Einmündungsbereiches der Autobahnanschlussstelle der BAB A2 sind gem. § 9 FStrG die 40 m-Anbauverbotszone sowie die 100 m-Anbaubeschränkungszone an der BAB A2 in der Planzeichnung (Bebauungsplan) festgesetzt. Im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung sind gemäß Anforderung der Autobahn GmbH des Bundes die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Längs der Bundesautobahnen dürfen jegliche Hochbauten, einschließlich Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.
- Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
- Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen.
- Bezüglich der möglichen Errichtung von Zäunen - insbesondere zur Einfriedung - wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Danach dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen.
- Immissionseinwirkungen auf die BAB, die die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs gefährden können, sind auszuschließen. Der Eintrag jedweder Emissionen (Schadstoffe, Staub etc.) vom Bauvorhaben auf das Autobahngrundstück ist während der Bauzeit und auch während des laufenden Betriebes durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.
- Unabhängig von den aus der Autobahn resultierenden Umwelteinwirkungen wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger keine Lärmschutzmaßnahmen errichtet und hierfür auch keine Kosten übernimmt.

Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes nicht hergeleitet werden. Gegenüber dem Träger der Straßenbaulast für die BAB A2 sowie dem Fernstraßen-Bundesamt besteht für das Bauvorhaben kein Anspruch auf Lärm- oder sonstigen Immissionsschutz. Dies gilt auch für den Fall der Zunahme des Verkehrsaufkommens. Jeder Bauantragsteller hat selbst für entsprechenden Immissionsschutz einschließlich

Wartung, Kontrolle und Instandsetzung zu sorgen. Dies gilt auch für die Rechtsnachfolger.

- Sofern überdachte Stellplätze mit PV-Modulen angedacht sind, ist sicherzustellen, dass zu keinem Zeitpunkt eine Blendung auf die Verkehrsteilnehmenden an der Autobahnauffahrt erfolgt.

Dem Straßenbaulastträger obliegt die Verkehrssicherungspflicht auf öffentlichen Straßen. Alle Verkehrsteilnehmende, die diese zweckgebunden nutzen, sind vor Gefahren zu schützen. Steht eine bauliche Anlage zu nah an einer Straße, so können davon Gefahren für den öffentlichen Verkehr ausgehen (auch wenn die Anlage privilegiert ist). Die Gefahr kann z.B. durch Abbruch von Anlagenteilen und/oder Objekten (Bruchstücke, Bauteile etc.), durch mangelnde Standsicherheit oder durch ein erhöhtes Ablenkungspotenzial für die Verkehrsteilnehmenden ausgelöst werden.

Demzufolge dürfen eventuell auf dem Grundstück oder an dem zu errichtenden Gebäude zu installierende Beleuchtungen den Verkehr auf der Bundesautobahn A2 nicht beeinträchtigen; jedwede Blendwirkungen sowohl durch die Beleuchtung als auch durch Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück sind auszuschließen.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt eine konkrete Vorhaben- und Erschließungsplanung zu Grunde, die ebenfalls verbindlicher Bestandteil der Planunterlagen ist. Aus der Vorhabenplanung lässt sich bereits eine grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der BAB A2 ableiten. Es wird davon ausgegangen, dass innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, durch die v.g. grünordnerischen Maßnahmen (Anlegung eines Pflanzstreifens) die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der L 443 und den BAB A2 fließenden Verkehrs hinreichend berücksichtigt werden.

Ruhender Verkehr (Stellplatzflächen)

Der mit dem geplanten Vorhaben verbundene Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen (privaten) Grundstücksflächen/Betriebsgrundstücken zu decken. Dabei sind gemäß NBauO notwendige Pkw-Stellplätze innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE1, GE2 und GE3) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige, über die Anforderungen der NBauO hinausgehende Stellplätze, sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 6 Flächen für Stellplätze
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE1, GE2 und GE3) sind gemäß NBauO notwendige Pkw-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige, über die Anforderungen der NBauO hinausgehende Stellplätze, sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.7 Belange von Boden, Natur und Landschaft

7.7.1 Veranlassung/Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden zur Veröffentlichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 durch den dann vorliegenden Umweltbericht konkretisiert. Darin werden Aussagen darüber hinaus auch Aussagen zu Art und Umfang der externen Kompensationsflächen getroffen.

7.7.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

An dieser Stelle werden nur die für die Planentscheidung wichtigsten fachplanerischen und fachgesetzlichen Vorgaben aufgeführt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass in Teil II Umweltbericht, Kap. 2 (*der Umweltbericht wird zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Unterlagen beigelegt*) alle relevanten fachgesetzlichen und fachplanerischen Vorgaben dargelegt werden.

➤ **Raumplanung, Bauleitplanung**

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg (2003)

Das gültige Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP 2003) enthält als umweltrelevante Darstellung für das Plangebiet in seiner zeichnerischen Darstellung Festlegungen als Vorsorgegebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotenzials. Im Norden entlang des Gewässers überlagert sich das Plangebiet mit einem Vorsorgegebiet Natur und Landschaft. Die südlich des Plangebietes entlangführende L 443 (Rehrener Straße) ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Auetal

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Auetal stellt den Geltungsbereich überwiegend als Außenbereich (Fläche für Landwirtschaft) dar, kleine Teile im Südwesten sind als Wohnbaufläche und Sonderbaufläche dargestellt. Die parallel erfolgende 24. Änderung sieht eine Darstellung als gewerbliche Baufläche und im Südwesten auf einer kleinen Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft vor

➤ **Landschaftsplanung**

Landschaftsrahmenplan des Landkreis Schaumburg (2001)

Das Gebiet der Gemeinde Auetal liegt im Plangebiet des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreises Schaumburg (Stand 2001), aus dem sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der Änderungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 berücksichtigt werden.

Laut Zielkonzept des LRP Landkreis Schaumburg ist für die Landschaftseinheit „Bückeburger Auetal (F)“ eine abwechslungsreiche Kulturlandschaft mit einem Mosaik von Ackerflächen, Gehölzen, Grünland und Säumen zu erhalten und zu entwickeln. Das charakteristische Landschaftsbild des von bewaldeten Höhenzügen begrenzten Talraums ist vor Beeinträchtigungen zu schützen. Im Schutzgebietskonzept sind keine Ziele für das Plangebiet formuliert.

Für die Gemeinde Auetal liegt kein Landschaftsplan vor.

Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Weserbergland“ (NP NDS 010). Die Aufgabe des Naturparks besteht vor allem darin, die wertvollen Natur- und Landschaftsräume im Gebiet des Naturparks Weserbergland für die Menschen zu bewahren und zu entwickeln sowie die schönen und erlebbaren Natur- und Kulturlandschaften mit ihren besonderen Werten zu

schützen und zu entfalten. Konkrete Schutzziele/ -zwecke im Plangebiet sind hiermit nicht verbunden und somit auch nicht betroffen.

Weitere Schutzgebiete sind innerhalb des wirkungsrelevanten Plangebietes nicht vorhanden. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auetal“ (LSG SHG 10) verläuft nördlich in ca. 350 m Entfernung, das LSG „Wesergebirge“ (SHG 13) ca. 600 m südlich. Naturschutz- und FFH-Gebiete sind in einem 3 km Radius nicht vorhanden.

Am Nordrand des Plangebietes befinden sich zwei gesetzlich geschützte Biotopen (§ 24 NNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG) im Plangebiet bzw. angrenzend (Weidengebüsch und mäßig ausgebauter Bach mit deutlicher Tendenz zum naturnahen Bach). Beide Biotope befinden sich jedoch in, bzw. am Rand einer festsetzten Grünfläche, sind also nicht nachteilig betroffen.

Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes des Landkreises Schaumburg

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes des Landkreises Schaumburg vom 15.09.1987 (im Sinne des § 22 NNatSchG). Laut Verordnung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes des Landkreises Schaumburg vom 15.09.1987 sind gem. §§ 3 und 4 alle Bäume mit einem Stammumfang ab 60 cm in 1 m Höhe und alle Hecken von mehr als 5 m Länge vor Schädigung, Entfernung, Zerstörung und Veränderung geschützt. Die Verordnung gilt entsprechend § 2 nicht für im Zusammenhang bebaute Ortslagen (gelb). Eine Betroffenheit ist hier somit für einen Teil der Straßenbäume an der Landesstraße im Bereich von Zufahrten gegeben.

Ferner liegt die Satzung über den Schutz des Baum- und Heckenbestandes in der Gemeinde Auetal vom 23.12.1989, 1. Änderung vom 31.03.1999 vor. Diese bezieht sich aber auf im Zusammenhang bebauten Ortsteile (hier Rehren) und bezieht sich somit nicht auf das Plangebiet.

Weitere geschützte Landschaftsbestandteile nach § 22 NNatSchG sind nicht vorhanden.

7.7.3 Kurzdarstellung des Bestandes

➤ Schutzgut Mensch

Beschreibung und Bewertung

Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich überwiegend auf derzeitigen landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker). Gemäß 24. Änderung des Flächennutzungsplanes (Aufstellung im Parallelverfahren) werden hier gewerbliche Bauflächen entwickelt.

Angrenzend im Westen finden sich eine Grundschule mit Sporthalle und ein Reitplatz, östlich ein bestehendes Gewerbegebiet an der L 443 und im Nordwesten ein Wohngebiet (Teichbreite).

Auf Grund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur südlich daran verlaufenden Landesstraße 443 mit dem darauf stattfindenden Verkehrsgeschehen (An- und Abfahrten) sind innerhalb der geplanten gewerblichen Bauflächen erhöhte Lärmimmissionen (Verkehrslärm) möglich. Betroffenheiten können sich insbesondere für vorgesehene schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Büro, Sozialräume) ergeben. Ferner können von der geplanten Nutzung grundsätzlich Lärmimmissionen (z.B. Gewerbelärm) auf die angrenzenden (schutzbedürftigen) Siedlungsbereiche im Westen und im Nordwesten ausgehen.

Für die Erholung relevante Strukturen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt allerdings innerhalb des Naturparks Weserbergland (NP NDS 010).

Aufgrund der bestehenden Nutzung als Anbaufläche/ landwirtschaftliche Flächen können bereits derzeit temporär Belastungen durch die Flächenbewirtschaftung (Lärm, Staub, Gerüche) auftreten.

➤ **Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Beschreibung und Bewertung

- *Teilschutzgut Biotope und Pflanzen*

Das Plangebiet unterliegt bislang überwiegend einer intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung durch Ackernutzung. Die vorhandenen Biotopstrukturen weisen eine überwiegend geringe bis max. mittlere Bedeutung auf. Ihnen kommt als Lebensraum insbesondere für Arten eine allgemeine Bedeutung zu. Eine Ausnahme stellt der Bachlauf im Norden mit den begleitenden Gehölz- und Saumstrukturen dar, dem eine mittlere bis hohe Bedeutung zukommt.

Die Bewertung wird durch die Einschätzung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Schaumburg (Stand 2001) bestätigt, der ebenfalls für das gesamte Plangebiet eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften darstellt. Der Bachlauf im Norden (K 44: Niederungsbereiche nördlich und nordöstlich Rehren; Zufluss Steinbeeke / Bückeburger Aue) ist dort als Bereich mit mittlerer Bedeutung bzw. z.T. tlw. geringer Bedeutung, aber hoher Entwicklungsfähigkeit eingestuft.

Angrenzende Nutzungen u. Biotopstrukturen

Im Norden grenzen Ackerflächen und Grünland und ein kleiner Bachlauf (Zufluss Steinbeeke / Bückeburger Aue) an. Südlich und östlich des Plangebietes befindet sich gewerbliche Nutzung. Im Südosten verläuft die Rehrener Straße (L 443), die eine Haupteerschließungsfunktion für den Ortsteil Rehren aufweist. An die Rehrener Straße grenzen in Richtung Ortsmitte gemischte Nutzungsstrukturen mit Wohnnutzungen und kleineren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben an. Südlich des Plangebietes befindet sich die Auf- bzw. Abfahrt der BAB A2, AS Rehren, Fahrtrichtung Hannover-Dortmund.

Biotopverbund

Im LROP-VO 2017/22 ist das Plangebiet nicht als für den Biotopverbund bedeutend dargestellt. Erst in mind. 420 m Entfernung westlich ist der Gewässerverlauf der Bückeburger Aue als linienhafte Biotopachse und Vorranggebiet Biotopverbund ausgewiesen. Gemäß dem in Aufstellung befindlichem LRP liegt im Osten, außerhalb des Plangebiets eine Entwicklungsfläche für den Offenland-/Auenverbund entlang eines Gewässers. Dem Gewässerverlauf und Tälchen im Norden mit den begleitenden Strukturen ist aber zumindest eine lokale Biotopverbundfunktion zuzusprechen.

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Plangebiet vorhanden sind.

Hierzu erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg die Erfassung der vorhandenen Bestände von Brutvögeln und Fledermäusen vom Büro Abia aus Neustadt in 2024. Darauf basierend wird das Plangebiet naturschutzfachlich bewertet und eine Abschätzung des sich ergebenden aus dem Artenschutzrecht abzuleitenden Konfliktpotentials erstellt. Eine Erfassung weiterer Arten/Artengruppen ist nicht erforderlich.

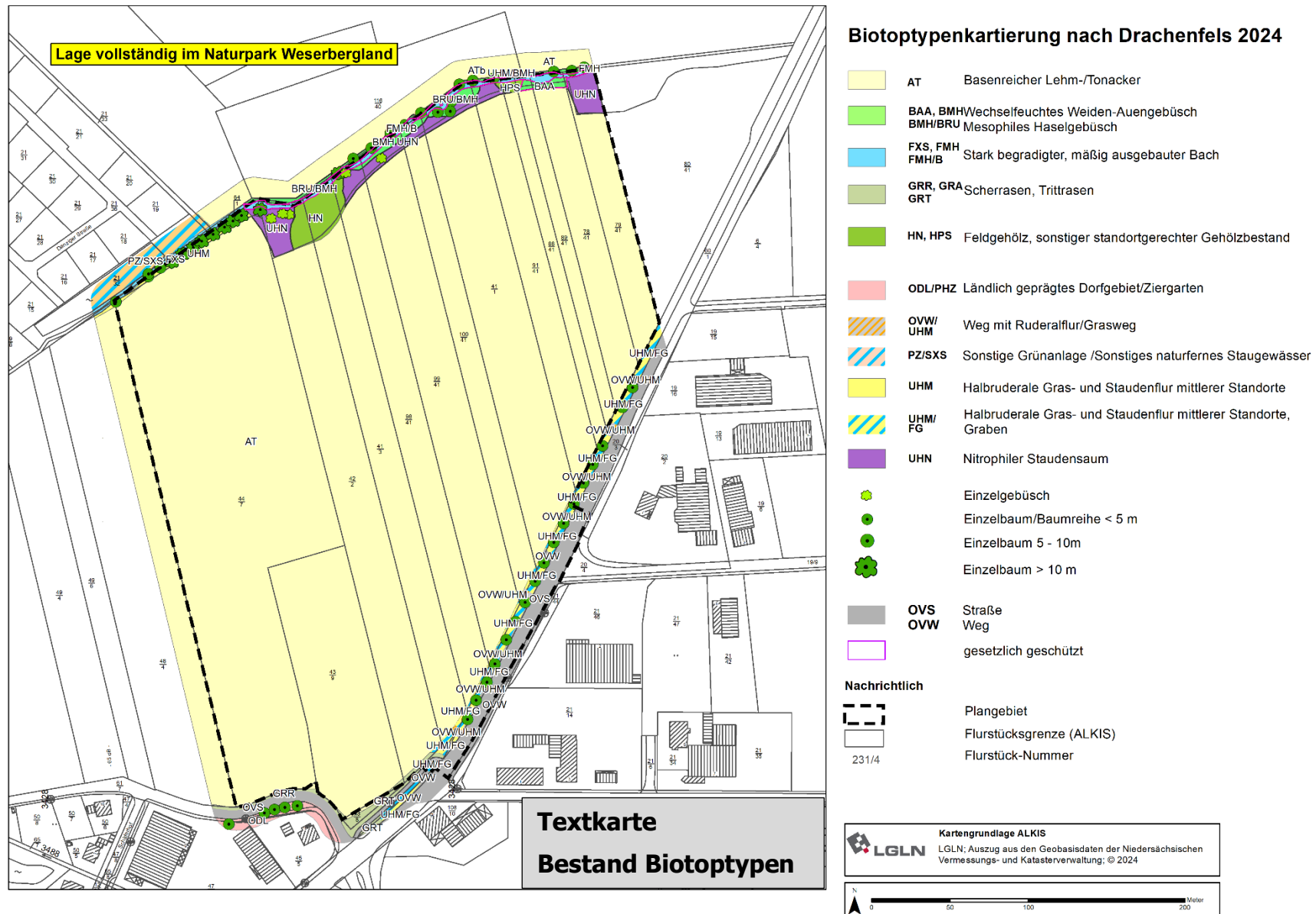
- *Gesetzlich geschützte Biotope und geschützte Landschaftsbestandteile*

Am Nordrand des Plangebietes befinden sich zwei gesetzlich geschützte Biotopen (§ 24 NNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG) im Plangebiet bzw. angrenzend (Weidengebüsch und mäßig

ausgebauter Bach mit deutlicher Tendenz zum naturnahen Bach). Beide Biotop befinden sich jedoch in, bzw. am Rand einer festsetzten Grünfläche, sind also nicht nachteilig betroffen.

Das Gewässer wurde hierbei vorsorgend als gesetzlich geschützter Biotop eingestuft, da es im mittleren Teil einen Übergang vom mäßig ausgebautem Bach zum naturnahen Bach darstellt. Davor und danach ist es als stark begradigter Bach anzusprechen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“, OT Rehren, einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 13 „Teichbreite“ und Nr. 9 „Schäferhof“
- Begründung -



➤ **Schutzgut Boden / Fläche**

Beschreibung und Bewertung

Ausgangsbasis der Bodenbildung im Untersuchungsgebiet ist Schluff/Löss, Lösslehm und Schwemmlöss der Weichsel-Kaltzeit sowie Kies/Schmelzwasserablagerungen der Saale-Kaltzeit. Gemäß der aktuellen Bodenübersichtskarte (BK 50) ist das Plangebiet durch den Bodentyp „Mittlere Parabraunerde“ sowie östlich „Mittlere Pseudogley-Parabraunerden“ geprägt. Die Böden weisen eine mittlere bis hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf (Pseudogley-Parabraunerde). Das Plangebiet überlagert sich mit einem Suchraum für schutzwürdige Böden: Es liegen hier Böden hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit vor (BFR Stufe 7, hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit, LBEG 2018). Für andere Funktionen (z.B. Biotopentwicklung, selten/naturhistorisch bedeutsam) sind im Plangebiet hingegen keine bedeutsamen Böden durch das LBEG ausgewiesen.

Böden mit besonderer Bedeutung und damit erhöhter Schutzbedürftigkeit nach Breuer (2015) liegen jedoch nicht vor. Die hohe natürliche Ertragsfähigkeit ist zu berücksichtigen. Die Verdichtungsempfindlichkeit ist zu beachten.

➤ **Schutzgut Wasser**

Beschreibung und Bewertung

Das Plangebiet gehört zum Wassereinzugsgebiet der Bückeburger Aue (oberer Mittellauf). Im Gebiet selbst befinden sich keine klassifizierte Still- oder Fließgewässer. Ein Graben als Zufluss der Steinbeeke und dann weiter in die westlich gelegene Bückeburger Aue befindet sich nördlich angrenzend.

Das Gebiet weist großräumig mit >150 - 200 mm/a eine mittlere Grundwasserneubildungsrate auf (LBEG 2018). Die Höhe des Grundwasserstandes wird mit >20 dm unter GOF als äußerst tief (Lage über Festgestein) angegeben. Im Gegenzug liegt ein mittleres Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung vor (LBEG 2018).

Aufgrund des Fehlens schutzwürdiger Trinkwasservorkommen und der mittleren Schutzwirkung der Deckschichten ist für das Plangebiet keine besondere Schutzwürdigkeit festzustellen.

Wasserrechtliche Schutzgebiete (Trinkwasserschutz, Überschwemmungsgebiet) liegen nicht vor.

Relevante Wasserkörper gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Mittlere Weser Festgestein rechts“. Dieser ist sowohl chemisch als auch mengenmäßig in einem guten Zustand.

WRRL-relevante Fließgewässer liegen nicht im Plangebiet. Die als Typ 7 „Grobmaterialreiche, karbonatische Mittelgebirgsbäche“ eingestufte Bückeburger Aue/oberer Mittellauf (Wasserkörper-Nr. 12058) liegt ca. 420 m westlich. Eine direkte Betroffenheit besteht nicht. Es ist jedoch eine Nebengewässer als Teil des Oberflächengewässerkörpers durch mögliche Einleitungen aus der Regenrückhaltung betroffen.

➤ **Schutzgut Klima/ Luft**

Beschreibung und Bewertung

Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region „Bergland und Bergvorland“ (Mosimann et al. 1999) mit sehr differenziertem Reliefeinfluss auf die Klimafunktionen und lokalen Austauschbedingungen. Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt bei ca. 9,6°C, die mittlere Niederschlagshöhe beträgt 847 mm/Jahr (LBEG 2023, wms-Datendienst „Klimabeobachtung 1991 - 2020“).

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus seiner Lage und klimawirksamen Ausstattung. Das Plangebiet stellt einen Wirkungsraum ohne Relevanz für den lokalklimatischen Ausgleich dar (LRP 2001). Es handelt sich aufgrund der Ackernutzung um sog. Freilandbiotope, die als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren.

Vorbelastungen bestehen durch Schadstoffbelastung entlang der BAB A2 (Lufthygienische Belastung durch Emission von Schadstoffen im bodennahen Bereich, v.a. CO, NOX, SO, Feinstaub, PAK); diese verläuft in ca. 350 m Entfernung. Dies ist auch hinsichtlich des Schutzgutes Mensch relevant. Die NOx Immission (Nds. Umweltkarten, Stand 2017., Bezugsjahr 2011) als Vorbelastung liegt bei ca. 20 µg/m³, für NO₂ bei ca. 16 µg/m³, für PM 10 bei ca. 19 µg/m³, damit aber jeweils noch deutlich unterhalb der Grenzwerte der 39. BImSchVO. Die Jahresmittelwerte gemäß UBA für 2022 liegen vergleichbar oder etwas niedriger.

Für das Schutzgut Pflanzen ist zudem die Stickstoffdeposition und eine ggf. Überschreitung von Critical Loads relevant. Gemäß UBA-Kartendienst zur Stickstoffdeposition liegt für das Plangebiet eine gemittelte Deposition von 17 - 18 kg N/ha*a für Ackerland vor. Empfindliche Biotoptypen mit niedrigem Critical Load (unter 10 oder 20) liegen im Plangebiet und seinem Umfeld jedoch nicht vor.

➤ **Schutzgut Landschaft**

Beschreibung und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum 37 „Weser-Leinebergland“ im Landschaftsraum 37.800 „Calenberger Bergland“ (Meynen, Schmidhüsen 1959). Dieser Landschaftstyp „Andere Waldreiche Landschaft“ wird als schutzwürdige Landschaft eingestuft (BfN 2011).

Das Plangebiet selbst ist hierbei geprägt durch die Nutzung als Ackerflächen. Im Hinblick auf das Landschaftsbild liegt eine Bewertung des Landschaftsrahmenplans vor. Demnach besteht in der Untereinheit 378.03 Bückeburger Auetal großräumig um das Plangebiet eine mittlere Bedeutung der Landschaftsbildqualitäten (gehölzarme Kulturlandschaft, Ackernutzung vorherrschend). Örtlich bedeutsamer sind hier nur die vorhandenen Gehölze an der Landesstraße. Die Freileitung im Norden außerhalb des Plangebietes wird als Vorbelastung eingestuft.

➤ **Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Beschreibung und Bewertung

Zu Vorkommen von Bau- oder Bodendenkmälern sowie kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen im Plangebiet und im Wirkungsbereich liegen keine Informationen zu einer Archäologische Fundstelle/Fundstreuung im Plangebiet vor; das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist jedoch nicht auszuschließen. Wichtige Elemente der historischen Kulturlandschaft gemäß Landschaftsrahmenplan 2001 sind nicht gegeben.

Als Sachgut ist das Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund hoher natürlicher Ertragsfähigkeit zu nennen.

7.7.4 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 5 NNatSchG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass ein neues Gewerbegebiet am Ortsrand von Rehren gegenüber einem vorhandenem Gewerbegebiet entwickelt werden soll. Der

Eingriffsraum bezieht sich insgesamt auf eine Fläche von ca. 10,8 ha, wovon nur ca. 0,19 ha bereits versiegelt sind.

Die insgesamt resultierende Flächeninanspruchnahme sowie die Überbauung der Flächen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Straßen ist daher klar eingriffsrelevant (Verlust der Bodeneigenschaften und -funktionen/Fläche durch Versiegelung, Veränderung des Landschaftsbildes, Verlust von Biotopstrukturen und Habitaten für Arten, Störung von Arten).

Das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG kann derzeit aufgrund der noch ausstehenden Ergebnisse der faunistischen Untersuchung nicht beurteilt werden, nach derzeitigem Kenntnisstand ist aber von einer Betroffenheit von Rebhuhn und Feldlerche auszugehen. Hierfür sind neben artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenregelung auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Aktuell ist keine Betroffenheit des Rotmilans gegeben, da in 2024 kein Horst in der östlichen Pappel mehr vorhanden war und keine Brutaktivität festgestellt werden konnte. Eine (zukünftige) mögliche Störung der Art wird aber dennoch berücksichtigt.

In Bezug auf geschützte Biotopstrukturen ist nur der begrenzte Verlust von zwei Bäumen an der Landesstraße im Abschnitt der vorgesehenen Anbindung des Gewerbegebietes gegeben. Die übrigen Bäume bleiben erhalten. Eine Festsetzung zum Erhalt erfolgt aufgrund der Lage innerhalb der Straßenparzelle aber nicht. Ein Schutz besteht aber weiterhin über die Baum-/Heckenschutzverordnung des Landkreises.

Eine ausführliche Darstellung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung auch der Einleitung von Oberflächenwasser in den Bach im Norden und der Sichtbarkeit des Gewerbegebietes, insbesondere von Norden und Westen aus, erfolgt hierzu im noch zu erstellenden Umweltbericht (Teil II der Begründung).

In Bezug auf das Thema Luftschadstoffe und Stickstoffdepositionen wird aufgrund der begrenzten Verkehrsbewegungen (ca. 2.200 Fahrzeuge pro Tag) im Plangebiet in Relation zu den umliegenden Emittenten (BAB A2, Landesstraße, vorh. Gewerbe) keine signifikanten Erhöhung von Luftschadstoffkonzentrationen oder Depositionsraten erwartet, die zu einer Überschreitung kritischer Werte führen könnte.

7.7.5 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

➤ Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z.B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan tragen die nachfolgend genannten Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft bei:

- *Art und Maß der baulichen Nutzung (Schutzgut Mensch, Boden, Fläche und Wasser, Landschaft)*

Eine Gewerbegebiet ist immer mit einer großflächigen Versiegelung verbunden, allerdings wird hier die GRZ von 0,8 nicht überschritten. Ferner wird durch die Anordnung von Pflanz- und Grünflächen eine siedlungs- und landschaftsverträgliche Einbindung erzielt. Bodeneigenschaften und -funktionen werden nicht über das notwendige Maß hinaus

beeinträchtigt. Die vorgesehenen Bebauungen bzw. Baufelder werden durch vorhandene und zukünftige Pflanzungen zu vorhandenen Wohnnutzungen abgeschirmt.

- *Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (Schutzgut Mensch und Landschaft)*

Zur Einfügung in die angrenzende, gewachsene Ortslage und zur Anpassung an den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen durch Planzeichen festgesetzt.

- *Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Schutzgut Mensch, Tiere und Pflanzen, Landschaft)*

Parallel zur Rehrener Straße (L 443) sind in der festgesetzten Fläche bauliche Anlagen aller Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (gem. § 24 NStrG und § 9 FStrG) unzulässig.

Im Umfeld des (ehem.) Rotmilanhorstbaumes im Norden sind bauliche Anlagen aller Art (Hochbauten) sowie Aufschüttungen größeren Umfangs (Verwallungen) unzulässig. Nur Abgrabungen und Aufschüttungen zur Anlage einer Böschung, der Errichtung eines Regenrückhaltebeckens sowie die Anlage von Wegen (Brandschutz) sind unter Beachtung von Bauzeitenbeschränkungen möglich.

- *Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers (Schutzgut Wasser)*

Das innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sowie das auf den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Planstraße) und öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen (z.B. Mulden-Rigolen und/oder Rückhalte-/Versickerungsbecken) auf den Grundstücksflächen derart zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende von 3 l/s*ha bei einem 10-jährlichen Regenereignis abgeleitet werden darf. Die Regenrückhaltebecken im Gewerbegebiet sind dabei als begrünte Erdbecken in die Grünflächen zu integrieren.

- *Private Grünflächen (Schutzgut Mensch, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft)*

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ werden die vorhandenen Biotopstrukturen (Gehölze, Einzelbäume, Bach, Gras-/Staudenfluren) dauerhaft erhalten und einer natürlichen Eigenentwicklung überlassen. Einbezogene Ackerflächen werden ebenfalls einer natürlichen Entwicklung überlassen (Sukzession). Nur örtlich sind Wege-/Leitungsrechte erforderlich, deren Bereiche aber nur extensiv unterhalten werden. Durch den Erhalt vorhandener Strukturen, v. a. Gehölze wird das Gewerbegebiet nach Norden zur offenen Landschaft und zu Wohnbaugebieten bereits teilweise abgeschirmt.

Die vorhandenen Einzelbäume (v. a. Pappeln) sind als (pot.) Horststandort (Rotmilan) dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortheimische Arten zu ersetzen.

- *Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch)*

Maßnahmen für den Artenschutz/Verwendung Insektenfreundlicher Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißem Licht (max. 3.000 Kelvin).

Schutzzone Rotmilan: Freihaltung durch bestimmte Bebauung im 50 m-Radius um des (ehem.) Horstbaum (s.o.), Baumaßnahmen bei besetztem Horst sind nur außerhalb der Brutzeit des Rotmilans zulässig (ab 01.08. 28./29.02. jeden Jahres). Sofern keine Brut

erfolgt, kein besetzter Horst vorhanden ist, gilt diese zeitliche Einschränkung nicht. Der Nachweis ist vor Baubeginn durch eine Fachperson für Avifauna zu führen und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg mitzuteilen.

- *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz, CEF-Maßnahme (Teilplan X) (Schutzgut Tiere und Pflanzen)*

Hinweis: Maßnahmen für voraussichtlich Feldlerche und Rebhuhn werden nach Vorlage der Ergebnisse der faunistischen Untersuchung noch ergänzt, vorgesehene Flächen befinden sich südlich des Plangebietes und der BAB A2 in der Gemarkung Rehren A.O. und Rannenberg.

- *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaft)*

Auf der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Feldgehölz anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierdurch ergibt sich auch von Osten her eine gute Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft und eine Abschirmung.

Einfriedungen innerhalb von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bis 2,00 m Höhe zulässig, müssen aber vom Boden einen Abstand von 15 cm halten, um für Kleintiere passierbar zu bleiben.

- *Begrünung von Außenwänden, Dächern und Lärmschutzwänden (Schutzgut Boden, Wasser, Landschaft, Mensch)*

Dächer von Bürogebäuden (sofern nicht mit PV-Dächern versehen) sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Außerdem sind innerhalb des GE1- und GE3-Gebietes an den Außengrenzen nach Westen sowie ergänzend im GE1-Gebiet nach Norden und im GE3-Gebiet nach Süden ausgerichtete Außenwände von Gebäuden (Hallen) mit fensterlosen Fassaden mit Schling- und Kletterpflanzen auf mind. 20 % der Wandlänge zu begrünen. Innerhalb des GE2-Gebietes ist die nach Osten ausgerichtete Außenwand von Gebäuden (Hallen) mit fensterlosen Fassaden mit Schling- und Kletterpflanzen auf mind. 20 % der Wandlänge zu begrünen. Auch die an der Westseite vorgesehene Lärmschutzwand ist zu begrünen. In Verbindung mit den Gehölzpflanzungen wird hierdurch eine orts- und landschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung unterstützt.

- *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Schutzgut Mensch, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft)*

V. a. im Norden und Westen, aber auch Süden sind Gehölzpflanzungen vorgesehen, die das Gewerbegebiet in Verbindung mit vorhandenen Gehölzen, den Bäumen an der Landesstraße und Fassadenbegrünungen abschirmen und in die Landschaft einbinden.

Hinzu kommen Baumpflanzungen an Stellplätzen, sofern hier keine PV-Überdachung erforderlich und vorgesehen ist.

- *Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Schutzgut Klima/ Luft)*

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Gebäude so zu errichten, dass mindestens 50 % der Dachfläche von Lagerhallen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Alternativ können Photovoltaikanlagen auch an den Fassaden der Außenwände realisiert werden. Hierdurch wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Dachflächen von Bürogebäuden sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

- *Maßnahmen zum Immissionsschutz (Schutzgut Mensch, Landschaft)*

An der Westseite des Gewerbegebietes ist eine begrünte Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 5 m zu errichten. Hierdurch ergibt sich eine Schutz vor Lärmbelastung.

- *Hinweise zu Gehölzpflanzungen, Baum-/ Gehölzschutz (Schutzgut Pflanzen und Tiere, Landschaft, Mensch)*

Grundsätzlich sind bei Baumaßnahmen zum Schutz von Gehölzen die DIN 18920, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen und die ZTV Baumpflege in der jeweils gültigen Fassung sowie die R SBB 2023 zu berücksichtigen.

- *Archäologischer Denkmalschutz (Schutzgut Kulturelles Erbe)*

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), 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.

- *Maßnahmen für den Artenschutz, Baufeldräumung (Schutzgut Pflanzen und Tiere)*

Die Baufeldfreiräumung (Baubeginn) ist einschließlich ggf. archäologischer Sondierungsarbeiten auch unabhängig von Baumfällungen und Gehölzrückschnitten 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). Auch für das gehölzfreie Offenland des Plangebietes (Acker, Saum/ Graben) ist vorliegend die Baufeldfreiräumung nicht im Zeitraum von 01. März bis 30. September zulässig. Soweit das Vorkommen von Brutten durch Vergrämuungsmaßnahmen auszuschließen ist bzw. durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn bestätigt wird, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist jedoch im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Einer zeitweisen Ruderalisierung von (ungenutzten) Flächen innerhalb des Plangebietes und damit der Entwicklung neuer pot. Brutstandorte wird im Bedarfsfall durch z. B. regelmäßige Mahd entgegengewirkt.

Die Pflege und Unterhaltung der geplanten CEF-Maßnahme ist dauerhaft zu gewährleisten z. B. durch städtebauliche Verträge, grundbuchliche Sicherung oder Grunddienstbarkeiten. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg ist schriftlich mitzuteilen, wer für die Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen der CEF-Maßnahme zuständig ist.

Die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg vor der Baufeldräumung schriftlich anzuzeigen.

- *Maßnahmen zum Bodenschutz - Bauphase (Schutzgut Boden)*

Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn abzuschieben 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 sollen 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). Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. Grünflächen, Freiflächen) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden (z.B. Überfahrungsverbotzonen, ggf. Baggermatten etc.). Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639 und 18915). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften 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 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.

Nach Möglichkeit sollte im Bereich von Parkplätzen o.ä. im Plangebiet auch auf eine Vollversiegelung zu Gunsten wasserdurchlässige Materialien verzichtet werden, um einige Bodenfunktion eingeschränkt erhalten zu können.

➤ **Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen**

Aufgrund der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere dem Erhalt von Biotopstrukturen im Norden, werden erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes in größerem Umfang bereits vermieden. Es verbleiben aber große Flächeninanspruchnahmen bisher unversiegelter Flächen durch die vorgesehenen baulichen Strukturen. Zur Einbindung in das Landschafts-/Ortsbild werden zudem Gehölzpflanzungen als Rahmeneingrünung festgesetzt. Hierzu und zum plangebietsinternen Ausgleich dienen auch die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Ostrand des Plangebietes. Im Einzelnen bedingen folgende Maßnahmen einen plangebietsinternen Ausgleich:

- *Private Grünflächen*

Überwiegend werden (wie bereits ausgeführt) hier vorhandenen Strukturen erhalten, es werden tlw. aber auch geringfügig Ackerflächen einbezogen und naturschutzfachlich aufgewertet.

- **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Auf der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Feldgehölz anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Neben der landschaftlichen Einbindung von Osten her, ergibt sich hierdurch auch ein Ausgleich für Flächeninanspruchnahmen/ Versiegelung.

- **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

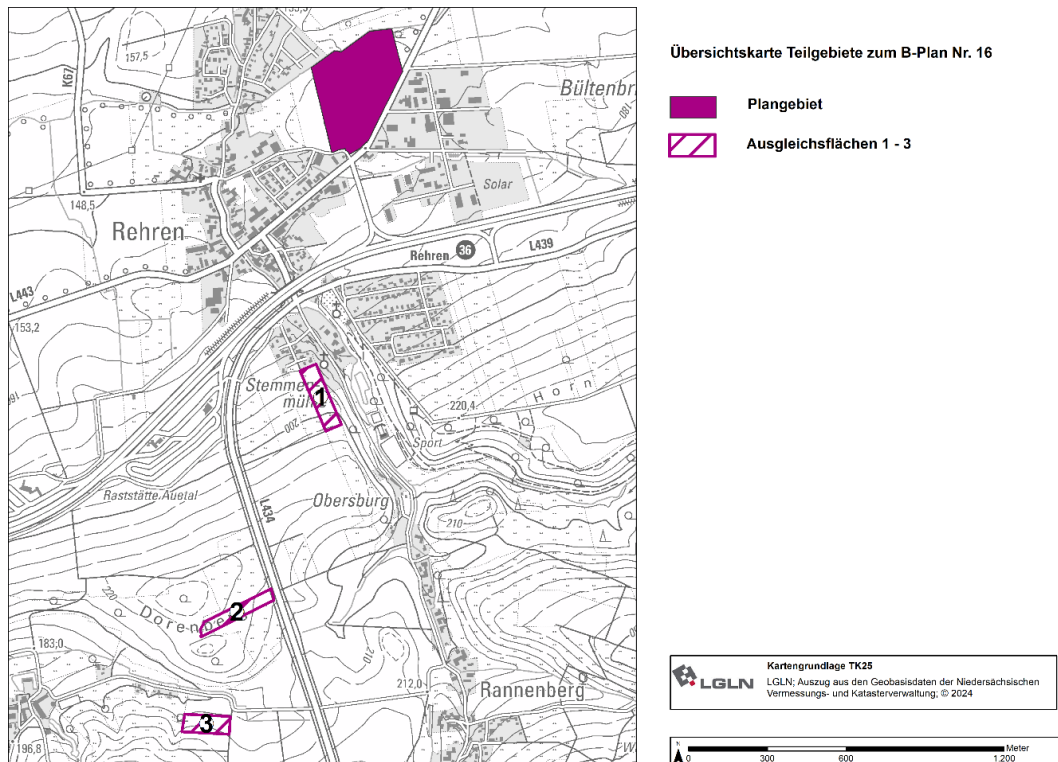
V. a. im Norden und Westen, aber auch Süden sind Gehölzpflanzungen vorgesehen, die das Gewerbegebiet in Verbindung mit vorhandenen Gehölzen, den Bäumen an der Landesstraße und Fassadenbegrünungen abschirmen und in die Landschaft einbinden. Durch die Gehölzpflanzungen ist ebenfalls ein Ausgleich für Flächeninanspruchnahmen/ Versiegelung gegeben.

Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen ist dem noch zu erstellenden Teil II der Begründung, dem Umweltbericht zu entnehmen.

➤ **Artenschutz**

Es werden voraussichtlich artenschutzrechtlichen Maßnahmen (insbesondere artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen) für Feldlerche und Rebhuhn erforderlich. Dies wird nach Vorlage des faunistischen Gutachtens ergänzt und konkretisiert. Die entsprechenden Maßnahmen sollen südlich des Plangebietes und der BAB A2 auf externen Ausgleichsflächen erfolgen (s. nachfolgende Abbildung – Flächen 2 (ggf.) und 3). Hier ist dann auf Ackerflächen/ Ackerbrachen die dauerhafte Etablierung von feldlerchen-/rebhuhngerechten Maßnahmen gemäß der „Arbeitshilfe Produktionsintegrierte Kompensation“ (NLWKM 2023) vorgesehen.

Abb.: Lage externe Ausgleichs-/ Kompensationsflächen, eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Aufstellungsverfahren



➤ **Schutzgebiete/ -objekte**

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark Weserbergland, wodurch aber keine schutzgebietspezifischen Ziele berührt werden.

Ferner befinden sich im Plangebiet nach Hecken-/ Baumschutzverordnung des Landkreises Schaumburg geschützte Bäume entlang der Landesstraße. Diese bleiben bis auf zwei erhalten. Für den Verlust ist ein Ausgleich im Sinne der §§ 6 und 7 der VO erforderlich. Aufgrund der Größe der betroffenen Bäume sind für jeden entfallenen Baum drei Neupflanzungen vorzunehmen. Diese 6 Bäume werden im Kontext mit den festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes erbracht (Pflanzungen an der Südseite des Gewerbegebietes).

Weiterhin sind zwei § 30/24-Biotope vorhanden (Weidengebüsch und vorsorglich naturnaher mäßig ausgebauter Bach im Norden). Beide Biotoptypen liegen innerhalb der festgesetzten Grünfläche und bleiben erhalten. Der Bach muss punktuell nur für die Einleitung von Oberflächenwasser (Leitungsrecht) aus Rückhalteeinrichtungen/ -becken beansprucht werden. Hier wird der Eingriffsbereich wieder naturnah hergestellt bzw. der Eingriff wird durch Maßnahmen innerhalb der Grünfläche kompensiert (Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren).

Weitere Schutzobjekte-/ Schutzgebiete sind nicht betroffen.

7.7.6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen für den oben genannten Eingriffsraum ermittelt und gegenübergestellt. Die Methodik orientiert sich an der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013).

Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 76.319 – 126.327 = -50.008 WE

Als Ergebnis der (vorläufigen) Bilanz ist zusammenfassend festzustellen, dass die Beeinträchtigungen in Folge des Eingriffs innerhalb des wirkungsrelevanten Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 durch die vorgesehenen internen Maßnahmen nicht ausgeglichen sind. Es ergibt sich ein Defizit von ca. 50.000 Werteinheiten. Dieses ist extern zu kompensieren.

7.7.7 Kompensationsmaßnahmen/ externe Kompensation

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergibt ein Defizit. Ferner sind artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen notwendig. Die externe Kompensation soll auf den in der Abbildung „Lage externe Ausgleichs-/ Kompensationsflächen“ (s.o.) dargestellten Flächen 1 – 3 erfolgen.

Die Fläche 2 (Gemarkung Rannenberg, Flurstück 105/9, Flur 9, ca. 1,2 ha, Ackernutzung) und ggf. Teile der Fläche 3 (Gemarkung Rehren A.O., Flurstück 25/1, Flur 8, ca. 1,4 ha, Ackernutzung) sind für CEF-Maßnahmen Rebhuhn und Feldlerche vorgesehen. Von Fläche 3 werden dabei noch mind. 50% (= 0,7 ha) für die übrige externe Kompensation verbleiben, was je nach Maßnahme 7.000 – 14.000 Werteinheiten entspricht.

Fläche 1 (Gemarkung Rehren A.O., Flurstück 5/13, Flur 7, ca. 1,6 ha, Ackernutzung) steht für die übrige extern Kompensation zur Verfügung. Bei einer Entwicklung von Acker (Kalkacker) zu mesophilem Grünland oder auch Streuobstwiese würden hier ca. 48.000 Werteinheiten zur Verfügung stehen.

In Summe würde dies ca. 55.000 – 62.000 Werteinheiten ergeben. Das Defizit von ca. 50.000 Werteinheiten wäre somit kompensierbar.

7.8 Immissionsschutz

7.8.1 Grundlagen und städtebauliche Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 sind u.a. die Belange des Immissionsschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 BauGB (Belange des Umweltschutzes) zu berücksichtigen. Hierbei sind die Anforderungen an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 c BauGB). Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung der im Plangebiet vorgesehenen Art der baulichen Nutzung und des unmittelbaren Planungsumfeldes mit den damit verbundenen Schutzbedürfnissen von Bedeutung.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch die östlich und südlich verlaufende L 443 und die BAB A2 (Verkehrslärm) sowie durch die östlich und südöstlich anschließenden Gewerbegebiete „Niedere Heide“ und „Waitzenbinde“ geprägt.

Auf die bestehende und zukünftig mit dem geplanten Vorhaben zu erwartende Immissionssituation ist mit Blick auf die hinzutretende Gewerbenutzung und die davon ggf. ausgehenden und auf die betriebsfremden Wohnnutzungen ggf. einwirkenden umweltrelevanten Wirkungen angemessen einzugehen.

Zur Beurteilung der vorhabenbezogenen Emissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten ausgearbeitet. Dabei werden neben der Beurteilung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen für den Bedarfsfall vorsorgende Immissionsschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand als aktive Immissionsschutzmaßnahme) erörtert. Insgesamt wird der Nachweis geführt, dass durch die im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen die benachbarten betriebsfremden Nutzungen im Rahmen ihres rechtlichen Schutzanspruches nicht erheblich beeinträchtigt werden.

7.8.2 Definition der Schutzansprüche

Zur Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Immissionssituation ist die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet und in dessen Wirkungsumfeld bestehenden und geplanten Arten der baulichen Nutzung in Anlehnung an die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Gebietstypen zu ermitteln.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 mit Vorhaben- und Erschließungsplan ist als Art der baulichen Nutzung hinsichtlich des Charakters der geplanten Nutzung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die an das Plangebiet nordwestlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereiche des OT Rehren sind hinsichtlich ihres Schutzanspruches als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO und Misch- bzw. Dorfgebiete gem. §§ 5 und 6 BauNVO sowie Gemeinbedarfsflächen Sporthalle/KiTa (MI vergleichbar) zu beurteilen.

Östlich und südöstlich grenzen die Gewerbe- und Industriegebiete der Bebauungspläne „Niedere Heide“ und „Waitzenbinde“ an.

Es sind somit die entsprechenden Schutzansprüche der o.g. in der Umgebung befindlichen betriebsfremden Nutzungen zu berücksichtigen. Der Schutzanspruch der umgebenden Nutzungen ergibt sich aus der in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzten Art der baulichen Nutzung (siehe nachfolgende Tabelle) und bei nicht beplanten Bereichen aus der städtebaulichen Prägung des jeweiligen Siedlungsbereiches auf der Grundlage der städtebaulichen Prüfung gem. § 34 BauGB.

7.8.2.1 Lärm

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 sind die außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen der v.g. Gewerbegebiete sowie der L 443 und BAB A2 gem. der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als Vorbelastung zu berücksichtigen.

Folgende Orientierungswerte der DIN 18005 sollten durch die hinzutretende gewerbliche Nutzung nicht überschritten werden sollten:

	tags dB(A)	nachts dB(A)**
WA-Gebiet	55	45/40*
MI-/MD-Gebiet	60	50/45
GE-Gebiet	65	55/50

* der kleinere Wert gilt für Gewerbelärm

** als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr.

Da es sich um Orientierungswerte und nicht um Grenzwerte handelt, können diese Werte jedoch im Einzelfall überschritten werden.

Für das gewerbliche Einzelvorhaben sind bei der Genehmigung die Regelungen der **TA Lärm** bindend. Dies bedeutet, dass bereits auf der Ebene der Bauleitplanung diese späteren, gegebenenfalls erforderlichen Anforderungen an den Schallimmissionsschutz untersucht werden müssen. Neben den o.g. Orientierungswerten sind demzufolge auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu beachten. Diese betragen:

Art der baul. Nutzung (BauNVO)	tags dB(A)	nachts dB(A)
WA-Gebiet	55	40
MI-/MD-Gebiet	60	45
GE-Gebiet	65	50

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

7.8.2.2 Geruch- und Luftschadstoffe

Zur Beurteilung dessen, ob Geruch erheblich belästigend auf Siedlungsbereiche einwirkt oder einwirken wird, findet die **TA-Luft** Anwendung. Daraus ergibt sich, dass in WA- und MI-Gebieten 10 % Geruchswahrnehmungshäufigkeit im Jahr und in GE- und MD-Gebieten bis zu 15 % nicht überschritten werden sollen.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit wurde europaweit für Stickstoffdioxid der 1-Stunden-Grenzwert von 200 µg/m³ festgelegt, der nicht öfter als 18-mal im Kalenderjahr überschritten werden darf. Der Jahresgrenzwert beträgt 40 µg/m³. Zum Schutz der Vegetation wird ein kritischer Wert von 30 µg/m³ NO_x (Stickoxide) als Jahresmittelwert verwendet.¹²

7.8.3 Gutachterliche Beurteilung

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes bzw. der Vorbelastung und Prognose in Bezug auf Lärm, Schadstoffe sowie der Verursachung von Belästigungen wurden von den o.g. qualifizierten Ing.-Büros die folgenden Gutachten ausgearbeitet:

- Ingenieur Büro für technische Akustik TAD Dipl.-Ing. Klaus Boehmer Beuthstraße 10, 40211 Düsseldorf, Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“ im Ortsteil Rehren der Gemeinde Auetal, Düsseldorf, 29.11.2024

¹² <https://www.umweltbundesamt.de/themen/luft/luftschadstoffe/stickstoffoxide>

- Zu den Themenbereichen Geruch, Staub, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung wurden keine gutachterlichen Untersuchungen durchgeführt. Bei Bedarf sind diese auf der Grundlage der konkreten Vorhabenplanung im Rahmen der sich an das Bauleitplanverfahren anschließenden Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Die Auswirkungen der betriebsbedingt zu erwartenden Beleuchtung werden in der Vorhabenbeschreibung dargelegt.

7.8.4 Lärmimmissionen

7.8.4.1 Gewerbelärm

Die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 gelegenen Flächen befinden sich in räumlicher Nähe zu schutzbedürftigen Arten der baulichen Nutzung. Die konkrete Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen in der Ortschaft Rehren mit der nächsten schutzbedürftigen Wohnbebauung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO beträgt rund 38 m (geringster Abstand zwischen Baugrenze (GE1-Gebiet) und nächstgelegener Grundstücksgrenze im Wohngebiet „Teichbreite“).

- Untersuchte Immissionsorte

Die Berechnung der anteiligen Immissionen erfolgte für die Fenster der vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Räume. Es wurden die folgenden Immissionsorthöhen über Geländeneiveau zu Grunde gelegt:

IO 1: Danziger Straße 20	1.OG 5,2 m
IO 2: Danziger Straße 18	1.OG 5,2 m
IO 3: Danziger Straße 14	1.OG 5,2 m
IO 4: Bachweg 4	1.OG 5,2 m
IO 5: Grundschule Auetal	1.OG 5,2 m
IO 6: Schäferhof 7	1.OG 5,2 m
IO 7: Schulstraße 16	EG 2,4 m
IO 8: Rehrener Straße 32	EG 2,4 m

Die betrachteten Immissionsorte sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb.: Lage des Vorhabens im Umfeld mit Angabe der Immissionsorte¹³



Im Rahmen der vorhabenbezogenen Beurteilung der gewerblich relevanten Schallquellen wurden neben den gewerblichen Schallquellen auch tieffrequente Geräusche in den Blick genommen. Es wurde hierzu festgestellt, dass bei dem hier in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Anlagen geplant oder vorhanden sind, von denen tieffrequente Geräuschemissionen zu erwarten sind. Auf weitergehende Untersuchungen wurde daher verzichtet.¹⁴

Darüber hinaus wurden Stellplätze, Abstrahlung der Hallen, betriebliche Vorgänge im Freien, Spitzenpegel, Einwirkzeiten und zugehöriger Verkehr auf öffentlichen Straßen (bis zu 500 m beidseits der Zufahrt) in den Blick genommen.

Im schalltechnischen Gutachten wird darauf hingewiesen, dass für alle Ausgangsgrößen (Innenpegel, Schalleistungspegel, Häufigkeiten, Impulszuschläge, Gleichzeitigkeitsfaktor usw.) konservative Abschätzungen getroffen wurden, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Prognose in der Gesamtheit auf der sicheren Seite liegt und tatsächliche Abweichungen nur nach unten auftreten.¹⁵

Das schalltechnische Gutachten stellt unter Berücksichtigung der im Plangebiet hinzutretenden gewerblichen Nutzungen in Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den darin zu Grunde gelegten baulichen Maßnahmen sowie aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand an der Westseite des Plangebietes – Festsetzung im vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 16) sowie der v.g. Vorbelastung und den umgebenden Schutzansprüchen unterschiedlicher Arten der Nutzung fest, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an allen

¹³ Ingenieur Büro für technische Akustik TAD: „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“ im Ortsteil Rehren der Gemeinde Auetal“, Düsseldorf, 29.11.2024, S. 39 (Anhang A)

¹⁴ Vgl. Ingenieur Büro für technische Akustik TAD: „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“ im Ortsteil Rehren der Gemeinde Auetal“, Düsseldorf, 29.11.2024, S. 10

¹⁵ Vgl. Ingenieur Büro für technische Akustik TAD: „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“ im Ortsteil Rehren der Gemeinde Auetal“, Düsseldorf, 29.11.2024, S. 27

Immissionsorten zur Tagzeit, wie auch zur Nachtzeit, um mindestens 7 dB(A) unterschritten bleiben (Irrelevanzkriterium TA-Lärm), eine Betrachtung der Vorbelastung ist somit nicht erforderlich. Über die o.g. Lärmschutzwand hinausgehende Maßnahmen gegen Gewerbelärm sind daher nicht erforderlich.

Auf die im Schallgutachten getroffenen Aussagen zur Beschreibung der Situation, Vorgehensweise und konservativ zu Grunde gelegter Auslastung des Betriebes wird hingewiesen und Bezug genommen.¹⁶

7.8.4.2 Straßenverkehrslärm

Der geplante Logistikpark ist mit rd. 600 Pkw- und 1.600 Lkw-Fahrten verbunden. Betriebsbedingt wird der damit verbundene Verkehr zu einem großen Teil über die BAB A2 abgewickelt. Der Verkehr wird in Fahrtrichtung Hannover die Rehrener Straße und in der Folge die Straße Am Marktplatz befahren. Die genannten Straßen sind bereits heute stark belastet.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen der Ansiedlung eines Logistikparks wurden daher die schalltechnischen Auswirkungen auf der Rehrener Straße, Am Marktplatz und der BAB A2 mit Blick auf die angrenzenden Wohnnutzungen untersucht.

Zur Ermittlung einer Prognose wurde auf die Verkehrsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Logistikparks, die das Ing.-Büro Zacharias ausgearbeitet hat, zurückgegriffen.

Die jeweiligen durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen (DTV) mit den damit verbundenen Verkehrsmengen und Verkehrsarten sind aus der nachfolgenden Tabelle des schalltechnischen Gutachtens ableitbar:

Tab.: Ausgangsdaten und längenbezogenen Schalleistungspegel Straßen¹⁷

Straße / Bezeichnung	Gat-tung*	DTV	vPkw in km/h		vLkw in km/h		L _w ' in dB(A)	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Rehrener Straße Prognose 2035	3	8.000	50	50	50	50	81,3	73,0
Rehrener Straße Planfall 2035	3	9.000	50	50	50	50	82,8	75,7
Rehrener Straße Planfall 2035 V _{Max} Nacht 30	3	9.000	50	30	50	30	82,8	74,5
Rehrener Straße Planfall 2035 mit Lärmsanierung des Fahrbahnbe-lages	3	9.000	50	50	50	50	80,6	73,7
Am Marktplatz Prognose 2035	3	8.300	50	50	50	50	81,5	73,1
Am Marktplatz Planfall 2035	3	9.300	50	50	50	50	83,0	75,9
Am Marktplatz Planfall 2035 mit Lärmsanierung des Fahrbahnbe-lages	3	9.300	50	50	50	50	80,8	73,9
Bundes Autobahn A2	1	78.000	130	130	90	90	99,8	95,4

Tabelle 6.1: Ausgangsdaten und längenbezogenen Schalleistungspegel Straßen

* Straßengattung

- 1 Bundesautobahn
- 2 Bundesstraße
- 3 Landes-, Kreis- oder Gemeindeverbindungsstraße
- 4 Gemeindestraße

¹⁶ Vgl. Ingenieur Büro für technische Akustik TAD: „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“ im Ortsteil Rehren der Gemeinde Auetal“, Düsseldorf, 29.11.2024, S. 12ff.

¹⁷ Ingenieur Büro für technische Akustik TAD: „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“ im Ortsteil Rehren der Gemeinde Auetal“, Düsseldorf, 29.11.2024, S. 35f.

Im Ergebnis wurde für den Prognosefall 2035 festgestellt, dass sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. *„Der Beurteilungspegel liegt während der Tagzeit zwischen 61 dB(A) und 71 dB(A), nachts zwischen 54 dB(A) und 63 dB(A).“*¹⁸

Für den Planfall 2035 zeigen die Ergebnisse, dass tagsüber und nachts die Orientierungswerte der DIN überschritten werden. *„Die Beurteilungspegel liegen während der Tagzeit zwischen 62 dB(A) und 72 dB(A), nachts zwischen 56 dB(A) und 65 dB(A).“*

*Besonders im Bereich sehr straßennaher Bebauung liegen die Beurteilungspegel im heutigen Zustand zur Tageszeit oberhalb von 70 dB(A), in der Nachtzeit oberhalb 60 dB(A). Durch die zusätzlichen Verkehre steigen die Beurteilungspegel um bis zu 2 dB(A) in der Nachtzeit.“*¹⁹

In Bezug auf mögliche Lärminderungen führt der Schallgutachter aus, dass durch planbedingte Neuverkehre grundsätzlich eine Zunahme der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm zu erwarten ist und dies unvermeidbar auch in Bereichen anzunehmen ist, in denen bereits Pegel oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefahr (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) vorhanden sind.

Überschreitung des Schwellenwertes (Lärm) der Gesundheitsgefahr

Die planbedingten Zusatzverkehre außerhalb des Bebauungsplangebietes stellen einen abwägungserheblichen Belang dar. Für die räumliche Eingrenzung gilt nach der Rechtsprechung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts der 500 m-Radius entsprechend Nr. 7.4 TA-Lärm (Urteil vom 04.05.2023 - 1 KN 105/21; Urteil vom 06.10.2022 - 1 KN 165/20; Beschluss vom 21.02.2022 - 1 MN 160/21 auch bei Vorbelastung oberhalb 70/60 dB(A) tags/nachts). Das Kriterium greift vorliegend nur teilweise einschränkend ein, da ein Teil der betroffenen Fassaden innerhalb des 500 m-Radius liegt.

Bei Überschreitung der Vorbelastung der grundrechtsrelevanten Schwelle von 70 dB(A)/60 dB(A) tags/nachts sind die planbedingten Zusatzverkehre ein abwägungserheblicher Belang von erheblichem Gewicht (Nds. Oberverwaltungsgericht, Beschluss vom 10.03.2014-1 MN 209/13). Das gilt auch bei einer nur geringen planbedingten Zunahme unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Sie müssen daher mit entsprechender ausdrücklicher Gewichtung in die Abwägung eingestellt werden.

Ein striktes KO-Kriterium ergibt sich daraus jedoch nicht, es verbleibt auch nach der Rechtsprechung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichtes ausdrücklich ein Abwägungsspielraum.

Die Gemeinde Auetal hat im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planbedingten Verkehre in Bezug auf mögliche Maßnahmen geprüft, die dazu geeignet sein könnten, die bereits bestehende Überschreitung der v.g. „Schwellenwerte“ von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts zu reduzieren und dabei das Maß der prognostizierten Überschreitung auf die Werte der bestehenden Immissionssituation (Prognosenußfall) zu begrenzen oder, falls möglich, diese Werte in Richtung Schellenwerte zu reduzieren.

- *Aktive Immissionsschutzmaßnahmen*

Die lokale Situation des Siedlungsgefüges in Form der straßennahen und dichten Bebauung lässt aktive Schallschutzmaßnahmen nicht in einer wirksamen Art und Weise zu, da dieses Schallhindernis seine bestmögliche Wirkung im Nahbereich der Lärmquelle und unter

¹⁸ Ingenieur Büro für technische Akustik TAD: „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“ im Ortsteil Rehren der Gemeinde Auetal“, Düsseldorf, 29.11.2024, S. 38

¹⁹ Ingenieur Büro für technische Akustik TAD: „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“ im Ortsteil Rehren der Gemeinde Auetal“, Düsseldorf, 29.11.2024, S. 38

Vermeidung von Schalllücken entfalten kann. Die hierfür erforderlichen Flächen stellen sich lokal nicht dar.

- *Alternative Verkehrsführung*

Darüber hinaus stellt sich auch bei Berücksichtigung des Verkehrsgutachtens gegenüber der Inanspruchnahme der lokal vorhandenen Straßen keine vergleichbar wirksame Alternativtrasse mit Anbindung an die BAB A2 dar.

- *Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit*

Grundsätzlich kommen jedoch auch Maßnahmen zur Reduzierung der Geschwindigkeiten in Form 50 km/h auf 30 km/h in Betracht. Die Zulässigkeit der Geschwindigkeit ergibt sich jedoch allein aus einer verkehrsbehördlichen Anordnung, die nicht in der Entscheidungsbefugnis der Gemeinde Auetal liegt. In diesem Zusammenhang ist beachtlich, dass die L 443 eine klassifizierte öffentliche Straße darstellt deren Aufgabe es ist, die Sicherheit und Leichtigkeit des darauf fließenden Verkehrs durch eine ausreichende Leistungsfähigkeit insbesondere vor dem Hintergrund des Autobahnanschlusses sicherzustellen. Aus diesem Grund könnte zumindest eine zeitlich begrenzte Reduzierung der Geschwindigkeit geeignet sein, die in diesem Fall auf die Nachtzeit, d.h. auf die Zeit zwischen 22 Uhr und 6 Uhr begrenzt wird mit der Folge, dass wesentliche Verkehrsabläufe, die auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Verkehrsknoten angewiesen sind, weiterhin beansprucht werden.

- *Verwendung geräuscharmer Straßenbeläge*

Die Verwendung von geräuscharmen Straßenbelägen kann in einem gewissen Maße zur Reduzierung von Straßenverkehrslärm beitragen. Gegenüber der Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit ist jedoch nur mit einer Reduzierung der Pegel von zwischen 0,5 und 0,8 dB(A) zu rechnen. Im Vergleich dazu kann die Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit ca. 2 dB(A) bewirken.

- *Berücksichtigung der Neuordnung des Verkehrsknotens Rehrener Straße/Zur Obersburg (Marktplatz)*

Zur Verbesserung der lokalen Verkehrssituation im Bereich der Rehrener Straße/Zur Obersburg (Marktplatz) soll im Wesentlichen aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsbelastung eine Neuordnung des Kreuzungsbereiches in Form eines Kreisverkehrsplatzes ermöglicht werden. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Kreisverkehrsplatzes sollen durch ein straßenrechtliches Plangenehmigungsverfahren geschaffen werden. Darin werden eigens auch die Anforderungen an die dadurch bewirkte neue Immissionssituation untersucht und sich daraus ergebenden Ansprüche auf Schallschutz an den Gebäuden erörtert.

Für den Fall des begründeten Anspruches auf Schallschutz an den Gebäuden könnte auch mit Blick auf die bereits gegenwärtige Immissionssituation möglichst eine Verbesserung angestrebt werden.

Diese Maßnahmen wurden im schalltechnischen Gutachten einzeln auf ihre schalltechnische Wirksamkeit überprüft. Im Wesentlichen stellen sich diese Varianten hinsichtlich ihrer Wirksamkeit wie folgt dar.

Berechnungsergebnisse - Zusammenfassung

Prognose 2035

Die Ergebnisse zeigen, dass sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Die Beurteilungspegel liegen während der Tagzeit zwischen 61 dB(A) und 71 dB(A), nachts zwischen 54 dB(A) und 63 dB(A).

Besonders im Bereich sehr straßennaher Bebauung liegen die Beurteilungspegel bereits im heutigen Zustand zur Tagzeit oberhalb von 70 dB(A), in der Nachtzeit oberhalb 60 dB(A).

Planfall 2035

Die Ergebnisse zeigen, dass sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Die Beurteilungspegel liegen während der Tagzeit zwischen 62 dB(A) und 72 dB(A), nachts zwischen 56 dB(A) und 65 dB(A).

Durch die zusätzlichen Verkehre steigen die Beurteilungspegel im Vergleich zum Prognosefall um bis zu 2 dB(A).

Planfall 2035 mit dem Bau eines Kreisverkehrs

Die Ergebnisse zeigen, dass sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Die Beurteilungspegel während der Tagzeit zwischen 62 dB(A) und 72 dB(A), nachts zwischen 56 dB(A) und 65 dB(A).

Durch die zusätzlichen Verkehre steigen die Beurteilungspegel im Vergleich zum Prognosefall um bis zu 2 dB(A).

Planfall 2035 mit dem Bau eines Kreisverkehrs und Lärmsanierung der Straßen

Die Ergebnisse zeigen, dass sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Die Beurteilungspegel liegen während der Tagzeit **zwischen 60 dB(A) und 70 dB(A)**, nachts **zwischen 55 dB(A) und 63 dB(A)**.

Durch die zusätzlichen Verkehre bleiben die Beurteilungspegel im Vergleich zum Prognosefall nahezu unverändert.

Planfall 2035 – 30 km/h

Die Ergebnisse zeigen, dass nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 weiter überschritten werden. Die Beurteilungspegel liegen während der Nachtzeit zwischen 55 dB(A) und 64 dB(A).

Durch die Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit wird zumindest eine Zunahme der Beurteilungspegel in der Nachtzeit vermindert.²⁰

Das bedeutet, dass durch die beschriebenen Maßnahmen der Geschwindigkeitsreduzierung in der Nachtzeit am ehesten dazu beigetragen werden kann, dass es gegenüber den prognostizierten Lärmpegeln mit dem geplanten Gewerbegebiet und den damit verbundenen Verkehren im Vergleich zu der ohne Gewerbegebiet in 2035 zu erwartenden Immissionssituation nachts nicht zu einer wahrnehmbaren Erhöhung der Immissionssituation kommen könnte. Dies würde bedeuten, dass die Maßnahmen dem Grunde nach geeignet sind, um zusätzlichen Lärm zu vermeiden.

Berücksichtigung der 16. BImSchV – Anlegung einer Linksabbiegespur im Zuge der L 443

Es ist der Bau einer Abbiegespur an der Einmündung in das neue Gewerbegebiet an der L 443 (Rehrener Straße) geplant. Die Baumaßnahme ist damit, gemäß den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen, als ein Neubau im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu werten.

²⁰ Vgl. Ingenieur Büro für technische Akustik TAD: „Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbepark Niedere Heide II“ im Ortsteil Rehren der Gemeinde Auetal“, Düsseldorf, 29.11.2024, S. 38f.

Die Berechnungen haben gezeigt, dass für alle betrachteten Immissionsorte die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden, Ansprüche auf lärmindernde Maßnahmen bestehen somit nicht.²¹

7.8.4.3 Schienengebundener Lärm

Schienengebundener Lärm ist aufgrund fehlender Bahnlinien nicht relevant.

7.8.4.4 Fluglärmimmissionen

Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Flugplatz Bückeburg ist ggf. mit Lärmemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Ein entsprechender Hinweis wurde auf die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 aufgetragen.

7.8.5 Gerüche, Stäube und andere ubiquitäre Luftschadstoffe

7.8.5.1 Beurteilung landwirtschaftlicher Immissionen

Auf das Plangebiet können grundsätzlich saisonal bedingt Geruchs- und Staubimmissionen in Folge der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebsflächen einwirken. Diese sind jedoch als ortsüblich hinzunehmen sofern diese der guten fachlichen Praxis entsprechen.

7.8.6 Strahlung und Wärme

Die Ansiedlung der baulichen Anlagen und Einrichtungen eines Logistikparks ist nicht mit Aggregaten oder sonstigen Einrichtungen verbunden, die Strahlung freisetzen oder die mit der Abgabe von erheblichen und standortrelevanten Wärmeleistungen sowie erheblich beeinträchtigendem Licht verbunden sind.

7.8.7 Lichtimmissionen

Licht gehört gemäß § 3 Absatz 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu den Immissionen und gemäß § 3 Absatz 3 BImSchG zu den Emissionen im Sinne des Gesetzes. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Da es an einem Gesetz zur Regelung von Lichtimmissionen fehlt, richtet sich die Beurteilung dessen, ob es als erheblich belästigend wirkt, nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Handlungsempfehlungen zur Vermeidung von erheblich belästigenden Lichtimmissionen ergeben sich aus der Anwendung der TA Licht.

Als sachverständige Entscheidungshilfe kann auf die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) 10 zurückgegriffen werden.²² Die Hinweise geben Richtwerte an, bei deren Überschreitung es zu einer erheblichen Belästigung im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 1 oder des

²¹ Vgl. Ingenieur Büro für technische Akustik TAD: „Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung einer Abbiegespur an der Einmündung in ein neues Gewerbegebiet an der L443 im Ortsteil Rehren der Gemeinde Auetal“, Düsseldorf, 29.11.2024, S. 17

²² VGH Mannheim, Urteil vom 27.03.2012 –3 S 2658/10, NVwZ-RR 2012, 636, 638 für die Vorgängerversion; Heilshorn/Sparwasser, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 77. Ergänzungslieferung August 2015, § 22 BImSchG, Rn. 27.

§ 22 Abs. 1 BImSchG kommt.²³ Dabei variieren die Richtwerte je nach Tageszeit und Gebietsart im Sinne der BauNVO.“²⁴

Durch die Verabschiedung einer "Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" (Licht-Richtlinie) im Mai 1993 hat der Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) erstmals den zuständigen Immissionsschutzbehörden ein System zur Beurteilung der Wirkungen von Lichtimmissionen auf den Menschen zur Konkretisierung des Begriffs "schädliche Umwelteinwirkung" im Sinne des BImSchG zur Verfügung gestellt.

Die auf den Flächen des Plangebietes vorgesehenen gewerblichen Nutzungen können in Folge der Nutzung von Parkplätzen, Beleuchtung von Gebäuden und sonstigen Betriebsflächen sowie fahrenden Fahrzeugen und Werbeanlagen in einem für Gewerbegebiete üblichen Maß auf die Umgebung einwirken.

Im Rahmen der konkreten Vorhabendurchführung werden die Belange der Lichteinwirkungen entsprechend der Anwendung der Licht-Richtlinie beachtet.

7.8.8 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung

Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist der Plangeber gehalten, ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (Verkehrswege, Freizeitgebiete etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, befinden sich nach dem bisherigen Kenntnisstand der Gemeinde Auetal nicht in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Logistikparks geschaffen. Art und Umfang dieser Nutzung stehen in der Regel nicht in Verbindung mit der Lagerung und dem Umschlag oder der Verwendung von störfallrelevanten Gütern/Materialien. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren werden diese Aspekte jedoch geprüft. Der Bebauungsplan trifft aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes Festsetzungen, dass Nutzungen und Einrichtungen sowie Betriebsteile die dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegen, im Plangebiet unzulässig sind.

7.9 Altlasten und Kampfmittel

7.9.1 Altlasten

Nach Kenntnis der Gemeinde Auetal sind innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Altablagerungen, Altlastenverdachtsflächen, Bodenverunreinigungen und/oder Kampfmittelfunde vorhanden bzw. bekannt, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.

²³ Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI),

²⁴ <https://www.bundestag.de/resource/blob/632966/7ba7c4cd1cfef87380d58376f1c2f165/WD-7-009-19-pdf-data.pdf>

7.9.2 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

7.10 Denkmalschutz

7.10.1 Archäologischer Denkmalschutz

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingefäße oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.

7.10.2 Baudenkmalschutz

Es besteht keine Kenntnis über Baudenkmale im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung.

7.10.3 Natur- und Kulturdenkmalschutz

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Naturdenkmale bekannt.

7.11 Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18 a Luftverkehrsgesetz und § 14 Luftverkehrsgesetz. Zudem liegt es in einem Hubschraubernachtfluggkorridor. Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Flugplatz Bückeberg 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.

7.12 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden kleinräumig Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. Diese beziehen sich u.a. auf

- die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“.

- Die Festsetzung der Realisierung von PV-Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Die **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern** leistet einen kleinräumigen eingriffsnahen Beitrag zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Regulierung des CO₂-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion. Hierdurch wird sowohl die Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln gefördert und ein Beitrag zur Reduzierung der Bodenerosion geleistet (örtlicher Grünzug). Darüber hinaus werden die Durchgrünungsmaßnahmen (Anlegung eines begrünten Sichtschutzwalles am westlichen Rand des Plangebietes) einen Beitrag zur Förderung der Schattenwirkung und damit der Vermeidung des lokalen Temperaturanstiegs sowie der Begrenzung der Bodenerosion leisten.

Die im Vorhabengebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Grundlage der **TA-Lärm** und der **TA-Luft** derart zu errichten, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Klimas vermieden werden.

Neue bauliche Anlagen im Sinne von Verwaltungs- und Bürogebäuden sowie der Hallensind nach dem heutigen technischen Stand des **Gebäudeenergiegesetzes (GEG)** derart zu errichten, dass diese durch ihre Bauweise einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft **Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien**. Die Realisierung von **Photovoltaikanlagen** auf den Gebäuden und den Stellplätzen in Form einer Überdachung sind vorhabenseitig vorgesehen. Dabei soll die jeweils bestmögliche Nutzung der Solarenergie berücksichtigt werden. Auf die Errichtung von Photovoltaikanlagen in Form der Überdachung von Stellplätzen kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die Nutzung der Dachflächen ein gleichgroßes Flächenpotenzial zusätzlich zu den gemäß Nds. Bauordnung erforderlichen Nutzung von Dachflächen (PV Anlagen) ermöglicht. Hierdurch kann aufgrund der gegenüber zum Teil durch bauliche Anlagen und/oder Bäume sich bildenden Schattenflächen eine bessere Nutzung der Solarenergie ermöglicht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Anlagen zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers sowie der **Rückhalteeinrichtungen** auf eine ausreichende Kapazität zu achten. Das auf den Betriebsflächen anfallende Oberflächenwasser sowie das auf den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anfallende und nicht verunreinigte Oberflächenwasser wird über geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen mit einem gedrosselten und zeitverzögerten Abfluss der nächsten Vorflut zugeführt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die nachfolgenden Gewässer gegenüber der bisherigen hydraulischen Auslastung nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schließt weitergehende technische Vorkehrungen zur Nutzung und Erzeugung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz an den Gebäuden im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung (Haustechnik o.ä.) weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Gemeinde Auetal Rechnung getragen.

Die erforderlichen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen dienen der ökologischen Aufwertung der dort gelegenen Flächen sowie den dort ansässigen Arten und Lebensgemeinschaften, sodass mit Blick auf das Gemeindegebiet eine kleinräumige klimatische Verbesserung erzielt werden kann.

7.13 Rohstoffsicherung

In Rehren und der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine ausgewiesenen Rohstoffsicherungs- und -abbaugebiete.

8 Ergebnis der Umweltprüfung

Die mit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt wurden untersucht. Das rd. 10,8 ha umfassende Plangebiet befindet sich in der Ortsrandlage von Rehren, nördlich der L 443 und eines vorhandenen Gewerbegebietes sowie südöstlich der Wohnbebauung Teichbreite. Das Plangebiet ist durch Ackernutzung geprägt.

Das Plangebiet weist eine überwiegend sehr geringe (allgemeine) Bedeutung für die Schutzgüter des UVPG auf. Nördlich befindet sich jedoch ein höherwertiger Bereich mit Bach und Gehölzbestand sowie ausgeprägtem Geländere relief (Böschung). Mit der Planung ist aufgrund der Höhenunterschiede im Gelände eine Angleichung/ Böschungsmodellierung im Nordwesten erforderlich. Die genannten nördlichen Biotopstrukturen und das Gewässer sind davon aber nicht betroffen und bleiben erhalten (Grünfläche) bzw. werden durch Pflanzungen noch ergänzt.

Die durchgeführte Umweltprüfung führt nach derzeitigem Kenntnisstand zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und auch plangebietsinternen Maßnahmen im räumlichen Geltungsbereich zunächst erhebliche Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben.

9 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 108.424 m². Diese gliedert sich wie folgt:

GE-Gebiet (GE1/GE2/GE3)		90.654 m ²
<i>davon Anpflanzen (a)</i>	<i>2.427 m²</i>	
<i>davon Anpflanzen (b)</i>	<i>1.235 m²</i>	
<i>davon Anpflanzen (c)</i>	<i>3.377 m²</i>	
<i>davon Anpflanzen (d)</i>	<i>1.818 m²</i>	
<i>davon GFL</i>	<i>830 m²</i>	
Private Grünfläche (a)		2.983 m ²
<i>davon GFL</i>	<i>57 m²</i>	
Private Grünfläche (b)		618 m ²
<i>davon GF</i>	<i>485 m²</i>	
Fläche für Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB		7.862 m ²
Fläche für die Ableitung von Niederschlagswasser		434 m ²
Straßenverkehrsfläche		5.556 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“		317 m ²
Gesamt		108.424 m²

10 Durchführung des Bebauungsplanes

10.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich. Die Verfügungsgewalt über die im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen hat der Vorhabenträger der Gemeinde Auetal nachgewiesen. Die nur einbezogenen Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum des Landes Niedersachsen (L 443). Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Flächen gehen, sofern diese noch nicht im Eigentum des Landes Niedersachsen liegen, hinsichtlich der geplanten Planstraße, in das Eigentum der Gemeinde Auetal über.

10.2 Ver- und Entsorgung

10.2.1 Bodenverhältnisse

- **Geländetopographie**

Das Gelände des Plangebietes fällt von Süden nach Norden zu dem von Osten nach Westen fließenden Gewässers von 166,0 m üNN auf 153,0 m üNN ab.

- **Baugrund**

Zur Beurteilung der lokal vorhandenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse liegt ein von der MKP Müller-Kirchenbauer Ingenieurgesellschaft mbH, Neustadt, ausgearbeitetes Bodengutachten (Baugrunduntersuchungen und Geotechnisches Gutachten) vom 25.10.2024 vor. Das Baugrundgutachten enthält Aussagen zum Baugrund, Grund bzw. Stau- oder Schichtenwasser, Gründung, Verkehrsflächen sowie zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit:

„Der Baugrund besteht im Bereich des Untersuchungsgebiets unterhalb der angetroffenen Oberböden überwiegend aus Schluffen mit variierenden Nebenanteilen aus Ton, Sand und Kies und örtlich aus sandigen und tonigen Kiesen sowie tonigen Sanden. Im Liegenden folgen überwiegend Tone mit meist schwach bis stark kiesigen und zonal auch schwach schluffigen und schwach sandigen Nebenanteilen, örtlich auch tonige und sandige Schluffe sowie tonige Sande und Kiese. Aufgrund der überwiegend steifen Konsistenzen beziehungsweise mitteldichten Lagerungen weisen die anstehenden Böden überwiegend bereits relativ oberflächennah ausreichende Tragfähigkeiten auf. Vereinzelt wurden auch Bodenschichten mit weichen Konsistenzen und somit begrenzten Tragfähigkeiten erkundet.“¹²⁵

- **Grund- bzw. Stau- und Schichtenwasser**

„Grund- beziehungsweise Stau- oder Schichtenwasser wurde aktuell nur an den Erkundungspunkten 1, 2, 4 bis 10, 13 bis 15 und 20 in Tiefen von etwa 2,4 m bis 4,9 m unter Gelände angetroffen. Auf mögliche Schwankungen des Grund- oder Schichtwasserstands sowie insbesondere zeitweise Stauwasserbildungen wurde hingewiesen. Dementsprechend ist im Baufeld bauzeitig durchgehend eine offene Wasserhaltung zur Fassung von Tag-, Schichten- und Stauwässern zu installieren und zu betreiben. Für den Endzustand ist die Abdichtung der geplanten Bebauung zunächst, beziehungsweise wenn keine weiteren Maßnahmen getroffen werden, auf die Wassereinklassung W 2.1-E auszulegen, wobei die Hinweise in Kapitel 8.5 [des Gutachtens] zu beachten sind.“¹²⁶

²⁵ MKP Müller-Kirchenbauer Ingenieurgesellschaft mbH: „BV: Neubau Gewerbepark Auetal, Rehrener Straße in 31749 Auetal OT Rehren - Baugrunduntersuchungen und Geotechnisches Gutachten -Projektnummer: 02 24 159“, Neustadt, 25.10.2024, S. 2

²⁶ MKP Müller-Kirchenbauer Ingenieurgesellschaft mbH: „BV: Neubau Gewerbepark Auetal, Rehrener Straße in 31749 Auetal OT Rehren - Baugrunduntersuchungen und Geotechnisches Gutachten -Projektnummer: 02 24 159“, Neustadt, 25.10.2024, S. 2

- **Gründung**

„Die Gründung der geplanten Bebauung kann nach dem Abschieben des Oberbodens in mindestens frostfreier Tiefe als Flachgründung, auch mit Bezug auf einen möglicherweise bereichsweise noch erforderlichen Geländeauftrag, bei begrenztem Lasteintrag und einer setzungsunempfindlichen Konstruktion und Nutzung auf einem mindestens 50 cm starken Teilbodenaustausch als Lastverteilungspolster mittels Einzelfundamenten erfolgen. Weitergehende Hinweise für die Bemessung der Gründungselemente finden sich im Abschnitt 8 [des Gutachtens].

Die nur vergleichsweise gering in den Baugrund einbindenden Bau- beziehungsweise Fundamentgruben können bei entsprechenden Platzverhältnissen geböschert angelegt werden. Die Böschungswinkel sind hierbei auf maximal 45° zu begrenzen. Ansonsten ist beispielsweise bei tiefer in den anstehenden Baugrund einbindenden Bauteilen mit einer Trägerbohlwand zu arbeiten.“²⁷

10.2.2 Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Niederschlagswasser versickert bisher im Untergrund bzw. wird über lokal vorhandene Drainageleitungen dem nördlich angrenzenden Gewässer zugeführt.

Aus den Ausführungen der MKP Müller-Kirchenbauer Ingenieurgesellschaft mbH, Neustadt, wird deutlich, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist. *„Daraus geht hervor, dass die zumindest oberflächennah anstehenden bindigen Böden keine ausreichende Durchlässigkeit beziehungsweise Versickerungsfähigkeit aufweisen.“²⁸* Dies hat zur Folge, dass sowohl das auf den Gewerbeflächen anfallende und nicht verunreinigte Oberflächenwasser sowie das auf den zukünftig durch Erweiterung der L 443 und auf der Planstraße hinzutretende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten ist, sodass nur die natürliche Abfluss-Spende des bisher unbebauten Geländes an die nächste Vorflut abgegeben werden darf.

Das innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE1, GE2 und GE3) anfallende und nicht verunreinigte Oberflächenwasser soll daher durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen (z.B. Mulden-Rigolen und/oder Regenrückhaltebecken) auf den Grundstücksflächen zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind bereits entsprechende Flächen zur Errichtung von Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die geplanten Regenrückhaltebecken innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes werden in naturnaher Erdbauweise erstellt und in die umgebenden Grünflächen und Pflanzflächen integriert.

Das auf den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Planstraße) und öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ anfallende Oberflächenwasser wird ebenfalls an ein zu errichtendes Regenrückhaltebecken abgegeben. Hierzu ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine entsprechende Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" festgesetzt.

Als Bemessung der Rückhalteeinrichtungen sind 3 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zulegen.

²⁷ MKP Müller-Kirchenbauer Ingenieurgesellschaft mbH: „BV: Neubau Gewerbepark Auetal, Rehrener Straße in 31749 Auetal OT Rehren - Baugrunduntersuchungen und Geotechnisches Gutachten -Projektnummer: 02 24 159“, Neustadt, 25.10.2024, S. 3

²⁸ MKP Müller-Kirchenbauer Ingenieurgesellschaft mbH: „BV: Neubau Gewerbepark Auetal, Rehrener Straße in 31749 Auetal OT Rehren - Baugrunduntersuchungen und Geotechnisches Gutachten -Projektnummer: 02 24 159“, Neustadt, 25.10.2024, S. 3

§ 8 Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- (1) *Das innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE1, GE2 und GE3) anfallende und nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen (z.B. unterirdische Retentionsanlagen wie z.B. Staukanal, Rigolen und/oder Regenrückhaltebecken) auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten.*

Regenrückhaltebecken innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE1, GE2 und GE3) sind in naturnaher Erdbauweise zu erstellen, mit Böschungsneigungen von mindestens 1:2 oder flacher und in die umgebenden Grünflächen und Pflanzflächen zu integrieren. Die Becken bzw. die Böschungen sind als wiesenartige, halbruderale Gras- und Staudenflur mit standortangepassten Gräsern und Kräutern anzusäen und zu entwickeln (vorzugsweise Regiosaatgut; UG 6 „Weser- und Leinebergland mit Harz“ RSM-Regio Grundmischung oder feucht). Eine Mahd 2-3x jährlich ist zulässig.

- (2) *Das auf den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Planstraße) und öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" derart zurückzuhalten, dass daraus nur die natürliche Abflussspende an die nächste Vorflut abgeleitet wird.*

- (3) *Als Bemessung der Rückhalteeinrichtungen gem. Abs. 1 und 2 sind 3 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zulegen.*

10.2.3 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird durch geeignete bauliche Maßnahmen an den in der L 443 befindlichen Schmutzwasserkanal abgeleitet.

Der OT Rehren ist an die Kläranlage Auetal (Bernser Landwehr) angeschlossen. Die geplante Nutzung kann grundsätzlich an die vorhandenen und ausreichend dimensionierten Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

10.2.4 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des im Plangebiet festgesetzten Gewerbegebietes kann durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen (L 443) erfolgen und wird durch den Wasserverband Nordschaumburg sichergestellt. Das Leitungsnetz ist entsprechend auszubauen.

Für den Grundschatz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 - zu bemessen.

Der Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzung - Gewerbe - 1.600 bis 3.200 l/min. für eine Löszeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Bei der Löschwasserversorgung handelt es sich um eine kommunale Aufgabe.

Die Konkretisierung der Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie mit der für den Brandschutz des Landkreises zuständigen Stelle.

10.2.5 Abfallentsorgung

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

10.2.6 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt die für die Energieversorgung zuständige Stadtwerke Rinteln GmbH.

10.2.7 Kommunikation

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Vodafone Deutschland GmbH sind entsprechende Anfragen an die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg (Neubaugebiete.de@vodafone.com), zu stellen. Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan des Gebietes beizulegen.

10.3 Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Auetal entstehen durch den Bebauungsplan Kosten im Sinne des § 127 BauGB in Höhe von Das Gewerbegebiet wird durch einen Investor im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben und erschließungsplan gem. § 12 BauGB realisiert. Kosten für die Gemeinde werden bis zur Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Planunterlagen beigelegt.