

Landkreis Schaumburg

Der Landrat

Landkreis Schaumburg Postfach 31653 Stadthagen

Gemeinde Auetal
Rehrener Straße 25
31749 Auetal

Amt: Bauordnungsamt
Zimmer-Nr.: 422
Auskunft erteilt: Frau Rupp

Tel.-Durchwahl: 1535
05721 703
Fax: 1590
05721 703
Besuchszeiten: Mo.: 8.30 - 12.00 Uhr u.
14.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 8.30 - 12.30 Uhr

E-Mail: melanie.rupp@schaumburg.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen
63/19//01816/2022

Datum
06.12.2022

Verfahren Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Osterfeld" einschl. örtlicher Bauvorschriften der
Gemeinde Auetal, OT Rehren

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den mir mit Schreiben vom 04.11.2022 vorgelegten Planunterlagen werden folgende Anregungen vorgebracht:

Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes

Die unter 8.2.3 "Trink- und Löschwasserversorgung" in der Begründung (Vorentwurf) zu o. g. Bebauungsplan für den Brandschutz vorgesehenen Maßnahmen sind zielführend. Der genannte Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

Belange des Straßenverkehrs

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen zum oben genannten Vorhaben keine Bedenken. Beschilderungen und Markierungen werden für die Verkehrsaufsicht nicht im B-Plan geregelt. Die Beschilderung der weiterführenden Straße "Ostweg" wird erst nach Fertigstellung und auf Antrag der Gemeinde von uns konkret festgelegt.

Belange des Naturschutzes

Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg liegen Informationen vor, die besagen, dass es sich bei den Flurstücken 14/87, 14/62 und 14/68 um mesophiles Grünland handelt.

In der Bilanzierungstabelle auf Seite 8 des Umweltberichtes wurde mit einer falschen Werteinheit kalkuliert. Für den Biotoptyp „BE“ wurden 2 Werteinheiten in der Tabelle festgesetzt, laut dem Model des Niedersächsischen Städtetages weißt dieser Biotoptyp jedoch 3 Werteinheiten auf.

Auf Grund der zuvor genannten Belange halte ich eine Überarbeitung der „Textkarte Biotoptypenkartierung“ (S. 11 Umweltbericht) sowie die Bilanzierung des Ist-Zustandes (S. 8 Umweltbericht) für geboten.

Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft

Laut Vorentwurf ist das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche und sonstige Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bereits im B-Plan konkret zu regeln, d.h. es ist im Rahmen der Bauleitplanung gutachterlich zu klären, ob eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist. Je nach Ergebnis der Untersuchungen ist dann entweder die Versickerung oder die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers textlich festzusetzen.

Im Hinblick auf die Schonung der Ressource Grundwasser ist die Versickerung bzw. Rückhaltung inkl. Regenwassernutzung vorzuziehen. Es wird angeregt, im Rahmen der Bauleitplanung die Regen- und Brauchwassernutzung zu forcieren.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse wären bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung

Gegen den Vorentwurf (Stand 09/2022) des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gewerbegebiet Osterfeld" bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.

Zu Kapitel 1.3.1 "*Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) (2017)*" der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Osterfeld" weise ich darauf hin, dass das Änderungsverfahren zum LROP 2022 abgeschlossen ist und die Änderung am 17.09.2022 in Kraft getreten ist (vgl. Änderungsverordnung zum LROP, Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt vom 16.09.2022, S. 521). Die Ausführungen im Kapitel 1.3.1 der Bebauungsplanbegründung sind an das aktuelle LROP 2022 anzupassen.

Belange des Immissionsschutzes

1. Gemäß Planbegründung werden als Ziele und Zwecke der Planung (Kap. 3.2) neben der Neuordnung und Sicherung eines Reitsportbetriebs mit Reitplatz explizit auch die individuellen Standortansprüche kleinerer und mittlerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die keine ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten haben, formuliert.

- Insbesondere zahlreiche Handwerksbetriebe (z. B. in der Holz- und Metallverarbeitung, vielfach auch Bauunternehmen und Werkstätten) fallen nicht unter den Kreis, der eine Ansiedlung im Sinne der textlichen Festsetzung unter § 3 ermöglicht (das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe).
2. Im Sinne einer gesteigerten Klarstellung des unbestimmten Rechtsbegriffes - das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe – bzw. der eindeutigen Definition, welche konkreten Anforderungen an ansiedlungswillige Gewerbe- und Handwerk zu stellen sind, wird empfohlen, für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine Kontingentierung gemäß DIN 45691 vorzunehmen. Eine Gliederung des Plangebietes erscheint aufgrund der zwei grundsätzlich verschiedenen Planungsziele (Reitsport und Gewerbe/Handwerk) sicher möglich zu sein. Über maximal zulässige Emissionskontingente könnte dann das gewerbliche Potential des Gebietes sicher und einfach benannt werden.
 3. Ausweislich der Begründung ist geplant, ein Angebot für gewerbliche Betriebe an einem infrastrukturell gut erreichbaren Standort planungsrechtlich auf den Weg zu bringen. In diesem Zusammenhang wird auf die besondere immissionsschutzrechtliche Relevanz der Erschließung von gewerblichen Standorten und den in die Abwägung einzustellenden Auswirkungen zusätzlichen Verkehrs hingewiesen. Regelmäßig zum Abwägungsmaterial gehört, auf schutzwürdige Nutzungen einwirkende, planindizierte verkehrsbedingte Immissionen zu quantifizieren und im Hinblick auf die Relevanz zu würdigen. Aufgrund der vorgelegten Planung ist es bisher nicht möglich, die Erschließungsweise und daraus resultierende abwägungsrelevante Konsequenzen abzuschätzen. Es wird daher als erforderlich angesehen, die Erschließung der einzelnen Flächen genauer in der Planzeichnung und der Begründung darzulegen.
 4. Es wird zur Absicherung der Planungsziele (gewerbliche Entwicklung) sowie dem Gesundheitsschutz empfohlen, das Wohnen sowie die Beherbergung im Plangebiet auszuschließen.
 5. Sofern im Sinne der DIN 4109 schutzwürdige Räume im Plangebiet zugelassen werden, sind Regelungen zum baulichen Schallschutz in Abhängigkeit der konkreten Umstände des Einzelfalls, insbesondere des Straßenverkehrs, zu ermitteln, zu dokumentieren und in die Planung sachgerecht einzustellen.

Belange des Bauordnungsrechtes

Die Zuwegung mit 4 m Breite ist, gerade in Bezug auf landwirtschaftliche Fahrzeuge mit eventuellem Gegenverkehr über die Anliegerstraße, recht schmal bemessen. Bei einem geplanten Reitbetrieb werden auch KFZ mit Anhänger diesen Weg passieren, ein Ausweichen ist bei Gegenverkehr nicht möglich, ein Zurücksetzen über eine längere Strecke problematisch.

Belange des Denkmalschutzes

Aus Sicht der Bodendenkmalpflege bitte ich um Aktualisierung der E-Mail-Adresse der Kommunalarchäologie (archaeologie@SchaumburgerLandschaft.de) unter der Überschrift „3.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter“ auf S. 25 des Umweltberichtes.

Aus Sicht der Baudenkmalpflege sind keine weiteren Anregungen vorzubringen.

Belange des Planungsrechtes

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich darauf hin, dass der Bebauungsplan Nr. 30 als Angebotsbaugebiet aufgestellt wird und somit neben dem projektierten Vorhaben weitergehende Nutzungen eröffnet. Allgemein gilt: Ist ein konkretes Vorhaben Anlass für eine Angebotsplanung, müssen dennoch andere mögliche bauliche Nutzungen in die Entscheidungen und Festsetzungen einbezogen werden, wenn derartige Nutzungen realistischerweise zu erwarten sind oder wenn das konkrete Vorhaben, das den Planungsanlass darstellt, die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausschöpft.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „LW/Anliegerstraße“ mit einer Breite von 4 m als verkehrliche Erschließung für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) als nicht ausreichend. Die Überlegungen und Ausführungen in der Vorentwurfsbegründung (z.B. auf S. 12 und 21) zeigen, dass die in Verlängerung des Ostwegs festgesetzte Erschließung seitens der planenden Gemeinde ausschließlich für Fahrzeuge in Verbindung mit der Pensionstierhaltung vorgesehen ist und dass die Gemeinde selbst diese für die Entwicklung des Gewerbegebietes insgesamt als nicht ausreichend erachtet.

Eine abschließende Lösung dieses Problems wird aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Ob die in der Begründung zum Ausdruck gebrachte Konfliktverlagerung auf ein späteres Baugenehmigungsverfahren rechtmäßig ist, erscheint fraglich. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde nur Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist und nicht die Grundzüge der Planung betroffen sind. Zumindest für den Fall der Neuansiedlung eines oder mehrerer Gewerbebetriebe innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzten GEE trifft der Bebauungsplan keine hinreichende Regelung bzgl. der verkehrlichen Erschließung.

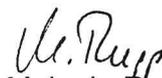
Angesichts der geschilderten Sachlage i.V.m. den Planungszielen erscheint es sinnvoll, eine Erweiterung des Geltungsbereiches zu prüfen und die angrenzenden Bereiche evtl. in die Planung zu integrieren.

Folgende weitere Inhalte des Vorentwurfs bitte ich zu überprüfen und ggf. anzupassen:

- Überarbeitung der textlichen Festsetzung in § 7 (1) 1. a. von „...der privaten Verkehrsflächen...“ in „...der öffentlichen Verkehrsflächen...“.
- Ergänzung der Planzeichenerklärung um den Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen.
- Ergänzung der Planzeichenerklärung um die Erklärung „LW“ = landwirtschaftlicher Weg.
- Überarbeitung des nachrichtlich wiedergegebenen § 1 auf Seite 15 der Begründung. § 1 (1) Nr. 3 lautet richtig: „Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO...“.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Melanie Rupp