



Landkreis Schaumburg

Der Landrat

Landkreis Schaumburg Postfach 31653 Stadthagen

Samtgemeinde Eilsen
Bückeburger Straße 4
31707 Bad Eilsen

Amt: Bauordnungsamt

Zimmer-Nr.: 422

Auskunft erteilt: Frau Rupp

Tel.-Durchwahl:

05721 703 1535

Fax:

05721 703 1590

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//00532/2022

Datum

02.05.2022

Bebauungsplan Nr. 13 "Ehemaliges Sägewerk", einschl. örtl. Bauvorschriften, einschl. Teil-aufhebung des B-Planes Nr. 6 "Schlesierweg" der Gemeinde Ahnsen und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der SG Eilsen

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den mir mit Schreiben vom 29.03.2022 vorgelegten Planunterlagen werden folgende Anregungen vorgebracht:

Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes

Die unter Punkt 9.2 "Trink- und Löschwasserversorgung" auf Seite 36 in den Planunterlagen zu o. g. Bebauungsplan im Vorentwurf für den Brandschutz vorgesehenen Maßnahmen sind zielführend. Weitergehende Forderungen werden nicht für erforderlich gehalten.

Belange des Straßenverkehrs

Aus Sicht der Straßenverkehrsaufsicht bestehen keine Bedenken zur o. g. Bauleitplanung.

Belange des Naturschutzes

1. Ersatz von beseitigten Ausgleichspflanzung

Die Planungsunterlagen sehen eine Beseitigung von Gehölzen vor, die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zeichnerisch sowie textlich zur Anpflanzung festgesetzt sind. Im Rahmen eines Bauvorhabens wurde ein Teil dieses Pflanzgebotes überbaut. In Folge dieses Eingriffes wurde eine Ausgleichspflanzung auf dem Betriebsgelände des Sägewerks

erforderlich. Bei der Maßnahme handelt es sich um eine ca. 75 m² große Fläche, die mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt wurde.

Der Verlust der Gehölzpflanzungen, insbesondere der 75 m² großen Ausgleichspflanzung, ist an einer anderen Stelle auszugleichen. Dieser Ausgleich erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan „rechnerisch“, in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. In die Bilanzierung flossen alle vorhandenen Biotoptypen (Ist-Zustand) und die gewünschten Biotoptypen aus der Planung ein.

Dieser pauschale Ansatz kann aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege in dieser Form nicht mitgetragen werden, da in die Bilanzierung beispielsweise auch Hausgärten eingeflossen sind, die nicht die ökologische Funktion einer Gehölzpflanzung gleichartig ausgleichen können.

Aus diesem Grund rege ich an, nur die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote mit den Pflanzgeboten gem. § 5 der textlichen Festsetzungen aus dem zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplan in die Bilanzierung einzubeziehen, da diese Pflanzgebote in ihrem Soll-Zustand gleichartige ökologische Funktionen aufweisen können. Insbesondere für den Verlust der 75 m² großen festgesetzten Kompensationsmaßnahme ist ein Nachweis für eine gleichartige Kompensation an anderer Stelle zu erbringen.

Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass aus dem Bebauungsplan nicht ersichtlich wird, ob sich die Pflanzgebote a, b und b* auf öffentlichen oder privaten Grünflächen befinden. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sollten die Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen umgesetzt werden, da die textlichen Festsetzungen sehr hohe Ansprüche an die Flächeneigentümer stellen. Laut unserer Erfahrung ist damit zu rechnen, dass auf privaten Grünflächen die Pflanz- und Pflegemaßnahmen nicht entsprechend der Festsetzungen umgesetzt werden, da sie aufgrund der notwendigen Funktionserfüllung sehr aufwendig geplant sind. Darüber hinaus entsprechen die Zielsetzungen für die geplante Pflanzstreifen oft nicht dem gartengestalterischen Gedanken der Grundstückseigentümer.

Beispielsweise soll sich auf Pflanzstreifen a ein „artenreiches“ freiwachsendes Gehölz entwickeln, jedoch kann man davon ausgehen, dass sich auf Privatgrundstücken eher eine „monotone Schnitthecke“ entwickeln wird.

Dasselbe gilt für die Pflanzstreifen b und b* und dessen „Extensivrasen“. Wie soll sichergestellt werden, dass die richtige Saatgutmischung verwendet wird und dass die Fläche nur max. 5 Mal im Jahr gemäht wird? Darüber hinaus ist eine 5-malige Mahd für eine extensive „Bewirtschaftung“ schon zu viel, wenn sich ein artenreicher Grünstreifen mit Blühaspekten entwickeln soll. Ich empfehle für eine extensive Fläche 2 (max. 3) Schnitte im Jahr. Der erste Schnitt sollte nicht vor Anfang / Mitte Juni erfolgen und der letzte Schnitt zwischen Ende August und Anfang September liegen, damit der aufkommende Aufwuchs Insekten eine Überwinterungsmöglichkeit bieten kann.

Des Weiteren weise ich darauf hin, dass die Pflanzgebote auf privaten Grünflächen auf Grund der zuvor genannten Gründe mit einem sehr hohen Kontrollaufwand verbunden sind. Es werden mehrere Kontrollen im Jahr notwendig, um zu prüfen, ob die Pflanz- und Pflegemaßnahmen dem geplanten und bilanzierten Soll-Zustand entsprechen.

Ich möchte jedoch hervorheben, dass die Grundideen der Gestaltung der Pflanzstreifen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausdrücklich begrüßt werden.

2. CEF-Maßnahmen

In § 4 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Anbringung und Umsetzung der CEF-Maßnahmen für den Star und die Fledermäuse geregelt. Darüber hinaus wird in den textlichen Festsetzungen auch der Erhalt, die Reinigung, die

Überprüfung auf Funktionsfähigkeit sowie der Ersatz der CEF-Maßnahmen festgesetzt, was aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausdrücklich begrüßt wird. Ich weise darauf hin, dass die Nisthilfen und Spaltquartiere an Gebäuden und Bäumen befestigt wurden, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden. Daher sind die CEF-Maßnahmen durch entsprechende Verträge oder durch Eintragung einer Baulast dauerhaft zu sichern. Des Weiteren rege ich an, im Bebauungsplan zu konkretisieren, wer für die Reinigung der Nistkästen, die Überprüfung der Spaltquartiere auf Funktionsfähigkeit und die Anbringung von Ersatzquartieren zuständig ist.

3. Erhalt von Gehölzen

Ich rege an, die Gehölze, an denen die Nistkästen für den Star angebracht wurden, zum dauerhaften Erhalt im Bebauungsplan sowohl zeichnerisch als auch textlich festzusetzen. Darüber hinaus sind die Bäume bei Abgang zu ersetzen. Im Rahmen von Bautätigkeiten sind die zum Erhalt festgesetzten Gehölze gem. DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen und Schäden im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

4. Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

Falls in Zukunft eine nächtliche Beleuchtung entlang der Wohnstraße vorgesehen ist, sollte die Verwendung geschlossener nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite, auf kurzen Masten, in die Planung integriert werden. Darüber hinaus empfiehlt es sich, zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt insektenverträgliche Leuchtmittel mit einem eingeschränkten Spektralbereich, z. B. warmweiße LED, ohne Blauanteil zu verwenden. Eine entsprechende Regelung sollte in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Belange der Wasser- und Abfallwirtschaft

Der gesamte Teilplan I des B-Planes ist im Altlastenkataster unter der Anlagennummer 257.001.5.001.0001 Sägewerk als Altstandort eingetragen. Derzeit steht noch ein Abschlussgutachten für eine durchgeführte Sanierungsmaßnahme im Bereich einer ehemaligen Betriebs-tankstelle aus. Das Grundstück wird auch zukünftig als Verdachtsfläche im Kataster verbleiben.

Der Teilplan I des Plangebietes liegt in der Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Eilsen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung

Zu dem Vorentwurf (Stand 03/2022) des Bebauungsplanes Nr. 13 "Ehemaliges Sägewerk" sind aus raumordnerischer Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Belange des Immissionsschutzes

Zu der vorgelegten Planung werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vorbehaltlich einer unveränderten Sach- und Rechtslage folgende Bedenken, Hinweise und Anregungen, insbesondere zur Schallprognose vom 22.03.2022, vorgetragen:

1. Der berücksichtigte Prognosehorizont beträgt weniger als die mindestens erforderlichen zehn Jahre. Folgt man den einschlägigen Verordnungen (u. a. 16. BImSchV) und der regelmäßig angewendeten Beurteilungspraxis sollte im Sinne einer sachgerechten Planungsgrundlage ein Prognosehorizont von mindestens zehn Jahren, besser zwischen zehn und 15 Jahren gewählt werden, um eine gesicherte Basis für die Abwägung zu schaffen (vgl. Bundesrats-Drucksache 661/89: Begründung zur Verkehrslärmschutzverordnung - 16.BImSchV sowie BVerwG 9 C 2.06 - Urteil vom 7. März 2007). Folgt man dieser Sichtweise, sind die Verkehrszahlen anzupassen und die Berechnungen erneut durchzuführen.
2. Ohne eine amtliche Karte im Hintergrund sind die Darstellungen in den Anlagen 1, 2.1 bis 2.6 sowie 3.1 bis 3.7 nicht nachvollziehbar.
3. Für die Ableitung der gewerblichen Relevanz (Kapitel 3.2 sowie Anlage 3.1f) wird es als erforderlich angesehen, die für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehenden Flächen vollständig mit einem sachgerechten flächenbezogenen Pegel zu belegen. Aus der Darstellung in Anlage 3.1 kann abgeleitet werden, dass offensichtlich mehrere Teilbereiche, die einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen (u. a. die besonders relevante Zufahrt), unberücksichtigt bleiben. Damit wird das gewerbliche Potential dieser Flächen und die daraus resultierende Immissionsrelevanz für das Plangebiet ergebnisrelevant unterschätzt. Eine Abwägung auf dieser Basis ist nicht sachgerecht.
4. In der Nachbarschaft des Plangebietes sowie der gewerblichen Vorbelastung liegen zahlreiche planungsrechtlich ausgewiesene bzw. faktische Wohngebiete (Am Kornfeld 10 sowie 1-5, Zum Hagen bzw. Bebauungspläne Nr. 5 und 8) die unzulässigerweise unberücksichtigt bleiben. Es ist zu empfehlen, bei der Ableitung der gewerblichen Geräusche das maßgebliche Wohngebiet im Bestand, mindestens informatorisch, zu berücksichtigen.
5. Die Angaben zum Gewerbelärm in Anlage 5 sind unvollständig und damit nicht nachzuvollziehen. Es fehlen Angaben zum Nachtzeitraum sowie vollständig zur Flächengröße.

Insgesamt ist damit nach hiesiger Auffassung ohne substanzielle Ergänzungen aufgrund mangelbehafteter schalltechnischer Ermittlungen keine geeignete Grundlage für eine sachgerechte Abwägung gegeben. Es ist nicht sicher auszuschließen, dass infolge der gebotenen Überarbeitung der Schallprognose ein relevanter Einfluss auf das Ergebnis besteht.

Belange des Bauordnungsrechtes

Gegen das o. g. Vorhaben bestehen aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Belange des Denkmalschutzes

Aus der Sicht der Bau- und Bodendenkmalpflege sind zu der oben genannten Bauleitplanung keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Belange des Planungsrechtes

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich zur örtlichen Bauvorschrift darauf hin, dass eine wesentliche Anforderung an örtliche Gestaltungs-/Bauvorschriften darin besteht, dass ein Konzept oder eine Idee eigens für die Ausgestaltung eines konkreten, überschaubaren Ortsteils, z.B. eines Straßenzuges, eines Altstadtviertels oder einer neuen Ansiedlung, entwickelt wird

und die Bauvorschrift sich daraus folgerichtig ableitet (vgl. Große-Suchsdorf/Wiechert, 9. Aufl. 2013, NBauO § 84 Rn. 38 u. 39, 43; s.a. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 01.10.2008 - 1 A 10362/08 -, juris, Rn. 36, 46 ff.). Die städtebaulichen oder baugestalterischen Absichten müssen aus der Begründung zur örtlichen Bauvorschrift hervorgehen.
Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“ ist dementsprechend zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Melanie Rupp