

- VORENTWURF -

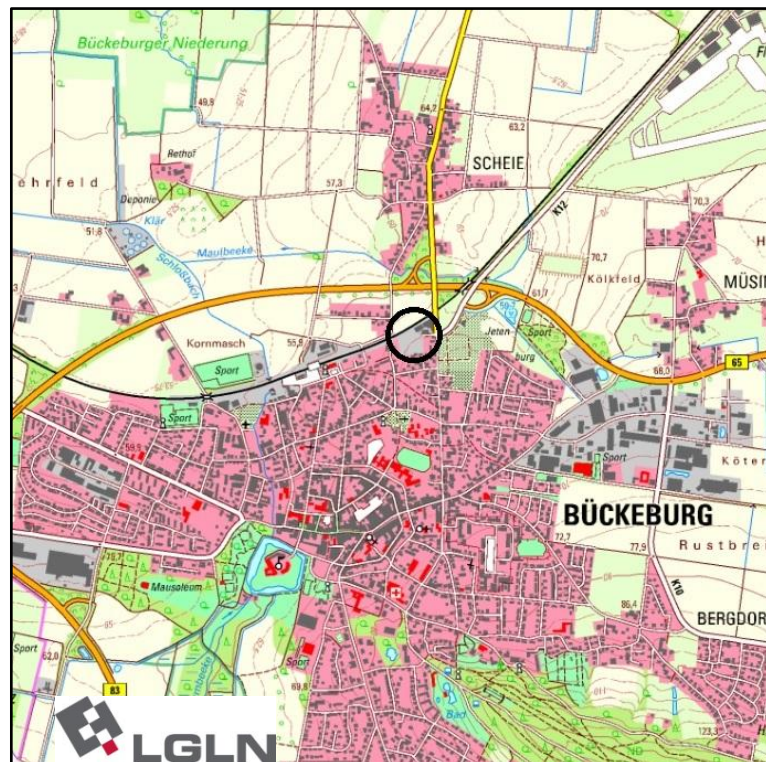


Begründung
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 26
„KIRCHBREITE“
- 2. ÄNDERUNG –
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

STADT BÜCKEBURG



LANDKREIS SCHAUMBURG



Stand: 31.03.2020

Fassung: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB))



PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
 ASKAN LAUTERBACH
 STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. UMWELTSICHERUNG
 ULRIKE SEYDEL-BERGMANN

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57-0
FAX.: 05151 / 60 98 57-4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 VORBEMERKUNGEN	5
2 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	6
2.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	6
2.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse	7
2.3 Ziele der Landes- und Regionalplanung.....	8
2.4 Flächennutzungsplan, rechtsverbindliche Bebauungspläne	12
3 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	16
4 PLANUNGSKONZEPT.....	17
4.1 Nutzungskonzept	17
4.2 Verkehrserschließung	19
5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	20
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	20
5.2 Maß der baulichen Nutzung	22
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	23
5.4 Maßnahmen zum Schallschutz	23
5.5 Stellplätze auf privaten Grundstücken.....	24
5.6 Örtliche Bauvorschriften.....	24
6 NACHBARSCHUTZ, BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES (SCHALLSCHUTZ)..	25
6.1 Nachbarschutz	25
6.2 Belange des Immissionsschutzes (Schallschutz)	25
7 ALTLASTEN, KAMPFMITTELBESEITIGUNG, DENKMALSCHUTZ	25
7.1 Altlasten	25
7.2 Kampfmittelbeseitigung	26
7.3 Denkmalschutz	26
8 UMWELTBELANGE.....	26
8.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	26
8.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	27
8.2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz.....	27
8.2.2 Schutzgut Fläche, Boden und Wasser	30
8.2.3 Schutzgut Klima.....	31

8.2.4	Schutzgut Landschaft/ Ortsbild	31
8.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung	31
8.3.1	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	32
9	VER- UND ENTSORGUNG	32
10	FLÄCHENBILANZ	33
11	DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	33
11.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	33
11.2	Kosten, Finanzierung	33
12	VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG	33

1 VORBEMERKUNGEN

Der Rat der Stadt Bückeburg hat am 27.08.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 26 - 2. Änderung - als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Der Plan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Vorhaben und Maßnahmen für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes. Da das Plangebiet innerhalb einer geschlossenen Ortschaft liegt und die Planänderung eine Maßnahme zur Nachverdichtung bzw. Nachnutzung darstellt, kann das Planungsvorhaben als Maßnahme zur Innenentwicklung bewertet werden. Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. folgende Parameter zutreffen:

1. die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
2. es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
3. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die Größe der Grundfläche liegt mit rd. 13.905 m²¹ unterhalb von 20.000 m². Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgüter.

Vorhaben, für die nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgesehen sind, werden im Bebauungsplan generell ausgeschlossen. Damit kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden.

Es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet. Weiterhin entfällt die Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

¹ Größe Gewerbegebiet: 16.623 m², Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 → 16.623 m² x 0,8 = 13.294 m²
Größe Wohngebiet: 1.528 m², GRZ: 0,4 → 1.501 m² x 0,4 = 611 m²
Gesamt: 13.294 m² + 611 m² = 13.905 m²

2 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in nördlicher Ortsrandlage von Bückeburg. Es grenzt unmittelbar an die nördlich tangierende Bahnstrecke der DB AG sowie die östlich verlaufende Scheier Straße (L 450).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 26/2, 26/11, 26/108, 26/31, 26/32, 26/99, 26/109, 26/110, 26/102, 306/26 sowie ein Teilbereich des Flurstückes 55/7 (Verkehrsfläche) der Flur 31, Gemarkung Bückeburg.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,92 ha.



Geobasisdaten © LGLN 2020

Abbildung 1: Luftbild

2.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Die überwiegenden Flächen im Plangebiet werden bereits seit Jahrzehnten gewerblich genutzt. Nachdem der Bereich durch die Fa. Rust (Herstellung von Dränrohren) sowie die Fränkischen Rohrwerke genutzt worden war, erfolgte im Jahr 2017 die Schließung des Standortes. Nunmehr ist mit der Fa. Precima Magnettechnik GmbH eine Nachnutzung des Geländes durch einen heimischen Betrieb gegeben.

Neben den gewerblichen Flächen wird auch ein bisher als Grünfläche „Spielplatz“ ausgewiesener Bereich einbezogen, für den sich bislang keinen Bedarf ergeben hat und er deswegen auch noch nicht realisiert wurde.

Das Plangebiet weist insgesamt ein Gefälle von Osten nach Westen auf. An der Scheier Straße im Osten liegt die Fläche auf einer Höhe von rd. 65,5 m NN, während die Topographie im Westen an der Straße „Alter Weg“ bis auf ca. 62 m NN abfällt.



Geobasisdaten © LGLN 2019

Abbildung 2: Übersichtskarte mit Höhenschichtlinien (o. Maßstab)

2.3 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Laut **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**, Fassung 2012 mit Änderungen 2017 (wirksam geworden am 17.02.2017) – zeichnerische Darstellung – wird der Stadt Bückeburg die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

Der beschreibenden Darstellung des LROP sind hinsichtlich des hier verfolgten Planungsziels u.a. die folgenden Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

„1 Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

01 In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.

[...]

05 In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.

[...]

07 Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.[...]

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um

- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können, [...]*

2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

[...]

04 Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.

05 Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

06 Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. [...] “ (LROP, 2012 mit Änderungen 2017, S.1ff.).

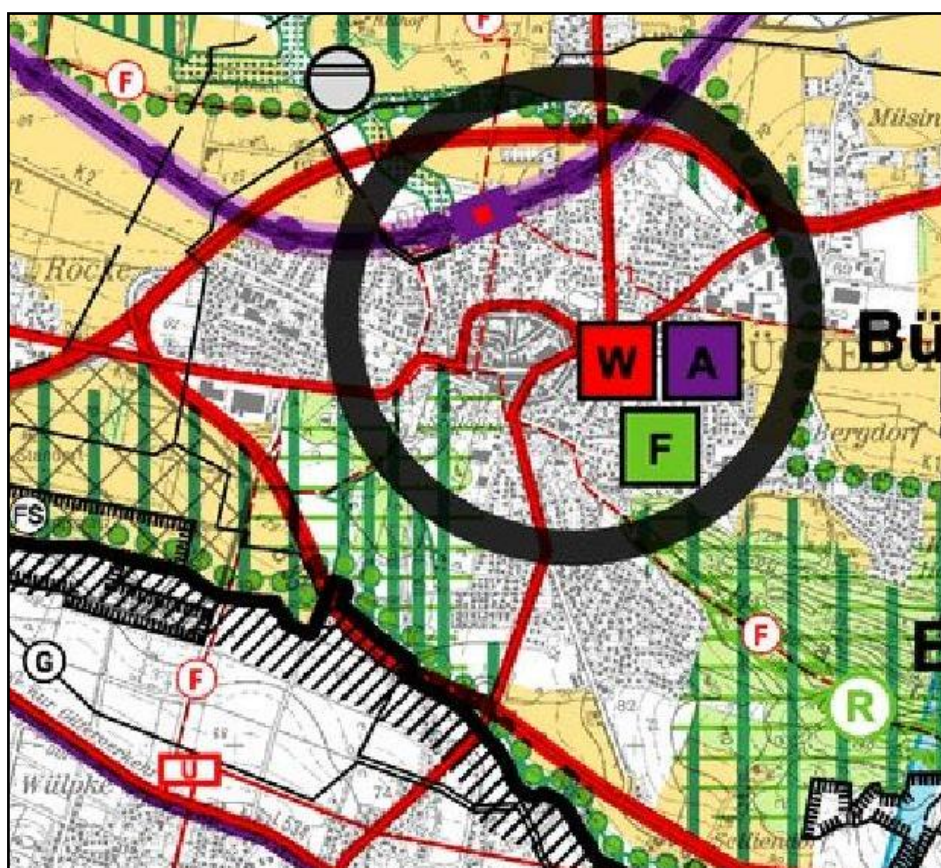


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (o. Maßstab)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** für den Landkreis Schaumburg, 2003 stellt ein gesamträumliches Leitbild für den Landkreis dar. Der Stadt Bückeburg wird die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Darüber hinaus fungiert Bückeburg als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“. Benachbarte Grundzentren sind Obernkirchen und Bad Eilsen. In der zeichnerischen Darstellung liegt das Plangebiet innerhalb des besiedelten Bereichs. Die nördlich angrenzende Bahnlinie wird als Haupteisenbahnstrecke bzw. S-Bahn dargestellt. Die das Plangebiet im Osten begrenzende Scheier Straße (L 450) ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung gekennzeichnet.

Aus der beschreibenden Darstellung zum RROP sind folgende Aussagen für die vorliegende Bauleitplanung von Relevanz:

„D 1 - Entwicklung der räumlichen Struktur

D 1.3 - Ländlicher Raum

[...]

D 1.3.03 Die Ausweisung von Siedlungsflächen im Ländlichen Raum ist schwerpunktmäßig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken.

[...]

D 1.3.05 Der Ländliche Raum im Landkreis Schaumburg umfasst die Städte Bückeburg, Obernkirchen und Rinteln, die Gemeinde Auetal sowie die Samtgemeinden Eilsen, Niedernwöhren und Nienstädt.

D 1.4 - Ordnungsraum

[...]

D 1.4.02 Die Ausweisung von Siedlungsflächen ist schwerpunktmäßig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken.

[...]

D 1.5 - Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume

[...]

D 1.5.02 Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Freiräume sind nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen. Vorrangig sind vorhandene Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden.

Waldränder sind in einem Abstand von mindestens 100 Metern grundsätzlich von Bebauung freizuhalten (siehe D 3.3.02/05).

Raumstrukturell eigenständige Siedlungsbereiche sind durch angemessene Freiräume im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern. Siedlungsränder sind landschaftsgerecht zu gestalten. Es sind sanfte Übergänge zwischen Siedlungsbereichen und freier Landschaft durch eingegliederte und vernetzte Grünzüge zu schaffen.

[...]

D 1.5.03 Die Ausweisung von Siedlungsflächen ist vorrangig auf die zentralen Standorte zu konzentrieren. Dabei haben die Mittelzentren die Schwerpunktaufgaben der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (vgl. LROP Nds., Teil I, B 6.07).

[...]

D 3 - Nutzung und Entwicklung natürlicher und raumstruktureller Standortvoraussetzungen

D 3.0 - Umwelt- und sozialverträgliche Entwicklung der Wirtschaft und der Infrastruktur

[...]

D 3.0.02/03 Durch eine vorausschauende und regional abgestimmte Gewerbestandort- und Gewerbeflächenplanung sollte ein Beitrag zur Verringerung von Nutzungskonflikten zwischen gewerblichen Aktivitäten und konkurrierenden Raumnutzungsbelangen, insbesondere Wohn- und Freizeitnutzungen sowie Ansprüchen des Natur- und Umweltschutzes innerhalb der Region geleistet werden.

Auf eine Entwicklung von Siedlungsflächen für die gewerbliche Wirtschaft an geeigneten Standorten ist hinzuwirken. Dabei sind die jeweiligen endogenen Entwicklungspotenziale bzw. Standortqualitäten zu berücksichtigen. Auf eine gute verkehrliche Erschließung ist besonders zu achten.

[...]

D 3.1 - Gewerbliche Wirtschaft und Fremdenverkehr

[...]

D 3.1.01 Der Bestand an Unternehmen ist zu sichern und durch Aktivierung des endogenen Entwicklungspotenzials sowie durch die Förderung von Existenzgründungen weiter auszubauen.

Bei der Bestandspflege und Neuansiedlung von Unternehmen ist auf den Erhalt mittelständischer Strukturen und der Branchenvielfalt zu achten.

[...]

D 3.1.05 Die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten haben die Mittelzentren (vgl. LROP Nds., Teil I, B 6.07) sowie aufgrund ihrer regionalen Sondersituationen die Standorte OT Lauenau (Samtgemeinde Rodenberg) und OT Obernkirchen (Stadt Obernkirchen) (siehe auch D 1.5.03)

[...]

2.4 Flächennutzungsplan, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Bückeburg mit Rechtswirksamkeit vom 30.12.2014 stellt die Fläche des Plangebietes als gewerbliche Baufläche (G) dar. Im südwestlichen Randbereich ist eine Fläche als Wohnbaufläche (W) mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

Nördlich des Plangebietes befinden sich die Flächen der Bahnstrecke. Im Westen und Osten grenzen gemischte Bauflächen (M) an, während sich südlich eine größere Wohnbaufläche (W) anschließt.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt überwiegend Gewerbegebiete sowie – im südwestlichen Randbereich – ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Abgrenzungen entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden (§ 8 (2) BauGB).

Für die weichende Spielplatzfläche wird im näheren Umfeld (z.B. in der Grünfläche an der Bahn) nach einer Alternativfläche gesucht werden.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Pangebietes (schwarze Randlinie)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 - 2. Änderung - betrifft sowohl Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes als auch der 1. Änderung.

Der rechtsverbindliche (Ursprungs-) Bebauungsplan Nr. 26 (In-Kraft-getreten am 10.10.1973) sowie dessen 1. Änderung (In-Kraft-getreten am 01.11.1978) enthalten die folgend wiedergegebenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen:

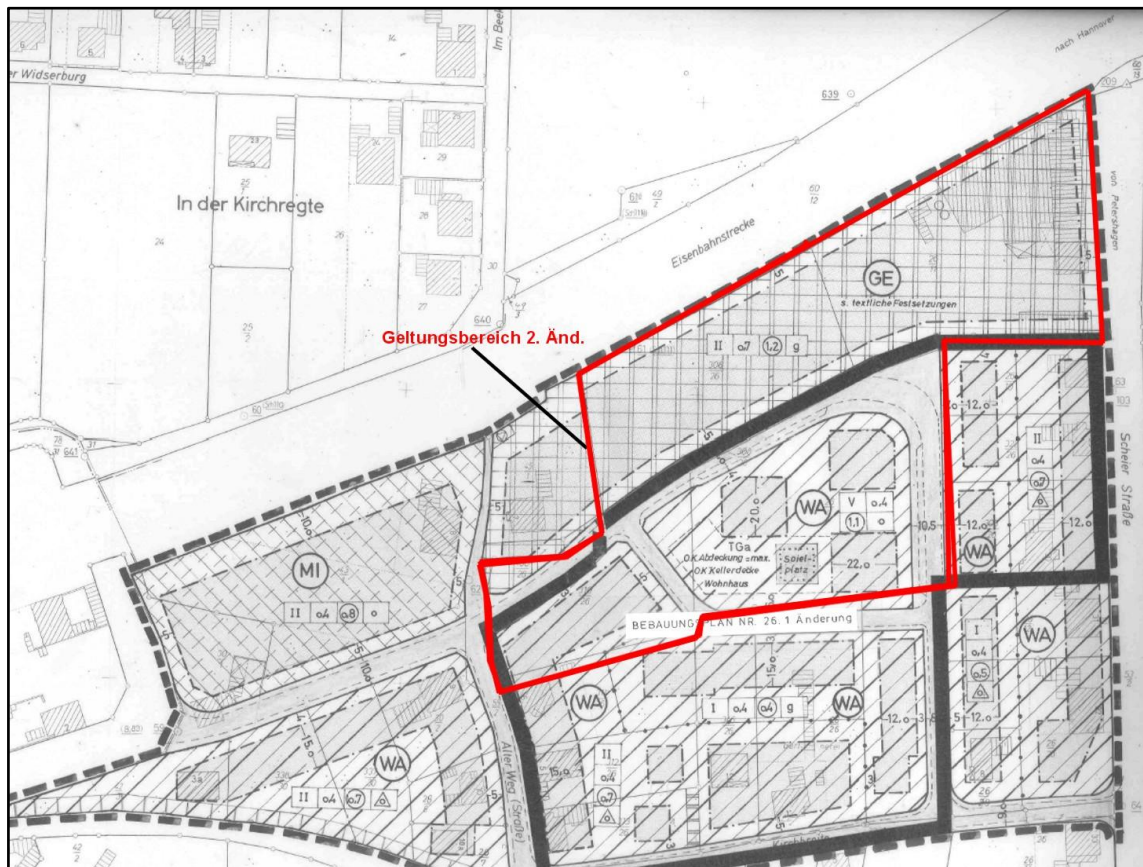
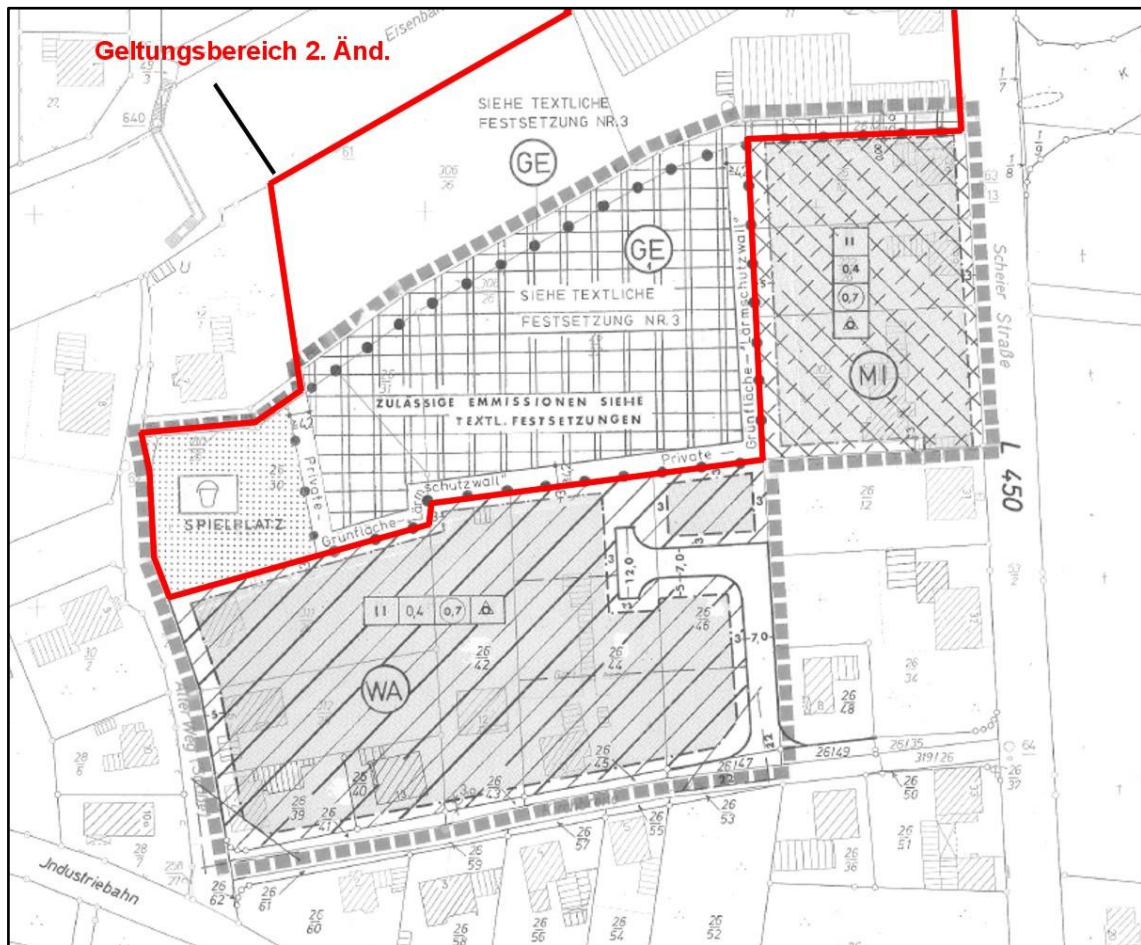


Abbildung 5: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 26 (o. Maßstab)

Die Textlichen Festsetzungen zum Ursprungsbebauungsplan enthalten die folgenden Regelungen

- Auf den nicht überbaubaren Flächen sind die Hallendecken der Tiefgaragen zu bepflanzen
- In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die den Anforderungen des § 6 (2) Nr. 4 BauNVO entsprechen [d.h. entsprechend eines Mischgebietes]

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Jahr 1978 und betrifft Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes.



**Abbildung 6: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 26
- 1. Änderung - (o. Maßstab)**

Die Textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung enthalten die folgenden Regelungen

- Festsetzung zur Freihaltung von Sichtdreiecken an Straßeneinmündungen
- Festsetzung zur Herstellung und Bepflanzung eines Lärmschutzwalles in Höhe von 3,5 m über Gelände
- In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die den Anforderungen des § 6 (2) Nr. 4 BauNVO entsprechen [d.h. entsprechend eines Mischgebietes]; im GE1 ist nur eine betriebliche Nutzung als Lagerplatz zulässig

Die Abgrenzung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde so gewählt, dass neben den überplanten Gewerbegebieten die Fläche des festgesetzten Spielplatzes der 1. Änderung im Westen vollumfänglich erfasst wird und keine sinnwidrigen Restflächen verbleiben.

3 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kirchbreite“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um eine bedarfsgerechte, dauerhafte Nachnutzung der vormals brachgefallenen Gewerbefläche planungsrechtlich zu ermöglichen.

Bei der vorliegenden Bebauungsplan – Änderung werden dabei insbesondere auch die folgenden flankierenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung und Stärkung des langfristig vorhandenen Gewerbestandortes
- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes

Eine ortsansässige Firma für Magnettechnik hat vor einiger Zeit das brachgefallene Grundstück eines Gewerbebetriebes an der Scheier Straße erwerben können, um sich auf dieser Fläche weiter entwickeln zu können. Seitens des Unternehmens ist geplant, den Standort entsprechend dem folgendem Nutzungskonzept zu nutzen. Neben dem Abbruch der straßenbegleitenden Bebauung eignet sich die ehemalige Lagerfläche im rückwärtigen Bereich für den Neubau von Produktionshallen.

Die bestehenden B-Pläne weisen für das Grundstück ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Die Emissionseinschränkungen sind aufgrund der südlich direkt anschließenden mehrgeschossigen Wohnbebauung erforderlich. Die nördlich der Wohnbebauung angrenzenden Gewerbeflächen sind dem damaligen Gewerbetreibenden entsprechend als reine Lagerflächen festgesetzt worden.

Die Überarbeitung des B-Planes sieht die Festsetzung eines Baufensters auf den ehemaligen Lagerflächen vor. Die geplanten Gewerbehallen werden nach dem neuesten Stand der Technik mit entsprechend gedämmten Fassaden- und Dachelementen ausgestattet, sodass der Produktionslärm in den Hallen verbleibt. Nach Aussagen eines Lärmgutachters wird die gewerbliche Nutzung der neuen Hallen keine Verschlechterung der bisherigen Lärmsituation herbeiführen und somit bleiben die gesunden Wohnverhältnisse auf den angrenzenden Wohnbaugrundstücken gewahrt.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Nutzungskonzept

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 26 und dessen 1. Änderung vollzogene Ansiedlung eines Zweigstandortes der Fa. Precima Magnettechnik, Bückeburg, planungsrechtlich optimiert werden. Insofern liegt der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 ein Entwicklungskonzept für die überplante, bereits im Besitz der Fa. Precima befindliche Fläche zu Grunde. Hierbei ist die Nachnutzung vorhandener Hallen der vormals ansässigen Fränkischen Rohrwerke vorgesehen.

Die Mitarbeiter- und Kundenstellplätze sind im nordöstlichen Bereich des Firmengeländes vorgesehen und werden direkt von der Scheier Straße aus erschlossen.

Der zentrale und westliche Bereich ist für die stufenweise Erstellung der Werkhallen vorgesehen.

Das Nutzungskonzept geht aus der folgenden Skizze hervor.



Abbildung 7: Nutzungskonzept der Precima Magnettechnik GmbH

(aufgestellt: Archwork Planungs GmbH, Minden, Stand. 18.05.2018, rechtsgedreht)

4.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich von Osten aus über die Scheier Straße. Da das ausgewiesene Gewerbegebiet allein von einer Firma genutzt wird, ist hierdurch eine vollständige Erschließung gegeben.

Über die Scheier Straße ist eine kurzwegige Anbindung an die nördlich gelegene Bundesstraße B 65 gegeben, welche wiederum überregionale Verbindungen in Richtung Minden (westlich) und Bad Nenndorf / A 2 (östlich) herstellt.

Neben dem Gewerbegebiet ist im westlichen Plangebiet ein Grundstück als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses wird über die Straße „Alter Weg“ erschlossen, welche nach Süden in Richtung Stadtmitte bzw. über die „Kirchbreite“ ebenfalls zur Scheier Straße führt.

Der Bahnhof von Bückeburg ist vom Plangebiet aus in wenigen Gehminuten zu erreichen (weniger als 500 m). Von hier aus bestehen Anschlüsse an den Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn mit Verbindungen in südwestlicher Richtung nach Köln über Minden sowie in östlicher Richtung nach Hannover und jeweils darüber hinaus. Seit dem Jahr 2000 ist Bückeburg zudem an das S-Bahnnetz Hannover angeschlossen.

Daneben wird der Bahnhof regelmäßig von den Buslinien 2025 und 2016 der Schaumburger Verkehrsgesellschaft mbH angefahren. Über diese Buslinien bestehen regelmäßige Verbindungen zur Innenstadt und weiter Richtung Rinteln bzw. Krainhagen.

5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 26 – 2. Änderung - enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen, das Plangebiet für gewerbliche Nutzungen zu sichern und zu entwickeln, werden im Bebauungsplan Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ist die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zulässig. Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung sowie gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und bordellartige Betriebe

werden ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten entsprechen nicht der übergeordneten städtebaulichen Konzeption. Darüber hinaus sollen Konfliktsituationen mit den vorhandenen sowie potentiell neu entstehenden Wohnnutzungen vermieden werden. Dies entspricht dem Ziel zur Wahrung ruhiger Wohnverhältnisse in den Allgemeinen Wohngebieten. Für den Betrieb einer Tankstelle ist die Lage ebenfalls nicht geeignet. Zudem sind Tankstellen bereits im Stadtgebiet vorhanden. Eine Tankstelle innerhalb des Plangebietes ist nicht erwünscht.

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Dieser Ausschluss geschieht vor dem Hintergrund, dass Plangebiet als Standort für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zu sichern und berücksichtigt die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bückeburg (siehe Pkt. 1.6 Einzelhandelskonzept). Daher wird die Zulässigkeit auf die beschriebenen Waren und Artikel beschränkt, die üblicherweise mit dem in den Gebiet erbrachten bzw. potenziell zu erbringenden handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (Handwerksbedarf, -handel) sowie auf Ausstellungsflächen, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen.

Der Verkauf an Endverbraucher darf nur einen untergeordneten Umfang an der erbrachten Leistung ausmachen und ist auf die auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück hergestellten, ver- und bearbeiteten, gewarteten oder reparierten Erzeugnisse und die mit den dazu erforderlichen Leistungen in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Güter beschränkt.

Trotz der oben genannten Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete insgesamt gewahrt.

Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches wird im Südwesten eine Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Im WA Gebiet werden allerdings die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Sie entsprechen nicht dem angestrebten städtebaulichen Charakter des Gebietes und lassen sich nicht verträglich im Zusammenhang mit den angestrebten ruhigen Wohnverhältnissen integrieren. Außerdem könnten die ausgeschlossenen Nutzungen teil-

weise Verkehrsaufkommen erzeugen, für die die - hier für die Erschließung relevante - Straße „Alter Weg“ nicht ausgelegt ist.

Trotz der oben genannten Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes insgesamt gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In den **Gewerbegebieten** werden für das Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,8 festgesetzt,
- die Höhen der Gebäudeoberkanten werden auf max. 75 m NN im GE 1 und GE 2 sowie max. 77 m NN im GE 3 begrenzt,

Die Grundflächenzahlen in den GE-Gebieten entsprechen mit 0,8 der maximalen Ausnutzungsziffer gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Hierdurch wird eine zweckentsprechende Bebauung der Gewerbeflächen ermöglicht.

Die maximalen Gebäudehöhen orientieren an den Reliefunterschieden innerhalb des Plangebietes. In den Teilbereichen GE 1, GE 2 wird eine maximale Höhe von 75 m NN festgesetzt. Die Geländehöhe beträgt hier zwischen ca. 65 m NN (im GE 1) und ca. 63 m NN (im GE 2), so dass die zulässige Gebäudehöhe rd. 10 m im GE 1 und bis 12 m im GE 2 beträgt. Im GE 3 werden 77 m NN festgesetzt. Bei einer anstehenden Geländehöhe von ca. 65,5 m NN werden hier ebenfalls Gebäudehöhen von bis zu 12 m Höhe maximal zulässig sein. Damit werden in der direkten Nachbarschaft zur Wohnbebauung (GE 1) mit rund 10 m insgesamt geringere Gebäudehöhen gegenüber den Bereichen direkt an der Bahn (GE 2 und GE 3) zugelassen. Damit wird das Konfliktpotential gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung weiter minimiert.

Die festgesetzten Höhen bieten in allen Bereichen ausreichend Spielraum für zweckdienliche Gebäude.

Eine Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl wird nicht festgelegt, da der vorgegebene Rahmen ausreicht, die maßgeblichen städtebaulichen Ziele zu erreichen.

In dem **Allgemeinen Wohngebiet** werden für das Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,4 festgesetzt,
- die Höhen der Gebäudeoberkanten werden auf max. 73 m NN begrenzt,
- die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. zwei (II) begrenzt.

Die Grundflächenzahl im WA-Gebiet entspricht mit 0,4 der maximalen Ausnutzungsziffer gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Hierdurch wird eine auskömmliche Bebauung der Grundstücke ermöglicht.

Die maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an der Geländehöhe und werden mit 73 m NN festgesetzt. Die Geländehöhe beträgt hier ca. 63,5 m NN, so dass die zulässige Gebäudehöhe rd. 9,5 m beträgt. Diese maximale Gebäudehöhe findet sich auch in der direkten Nachbarschaft. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass sich die entstehenden Gebäude hier in das Straßenbild eingliedern.

Die Festsetzung von zwei (II) Vollgeschossen orientiert sich ebenfalls an den Gebäuden in der Nachbarschaft sowie an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 26.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der in den Gewerbegebieten festgesetzten abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, das heißt, Gebäudelängen von mehr als 50 m sind hier nicht zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren. Ferner sind die Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.

5.4 Maßnahmen zum Schallschutz

Aktiver Lärmschutz

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde entlang der südlichen, südwestlichen und südöstlichen Grenze des geplanten Gewerbegebietes eine Lärmschutzeinrichtung mit folgendem Inhalt festgesetzt: "Die festgesetzten privaten Grünflächen "Lärmschutzwall" sind mit einer Schallschutzeinrichtung als Wall/Wandkombination von mind. 3,5 m Höhe zu versehen. Es ist ein Erdwall von mind. 2,0 m Höhe über Gelände anzulegen. Dieser ist in Richtung Gewerbegebiet mit einer 3,5 m hohen Lärmschutzwand zu begrenzen. Der Erdwall ist zum WA-Gebiet und in Richtung Süden mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Gleichwertige Schallschutzmaßnahmen sind zulässig, wenn ihre Funktion entsprechend nachgewiesen wird."

Diese Lärmschutzeinrichtung ist bereits errichtet und wird im Rahmen dieser 2. Änderung zum Erhalt festgesetzt. Auf die Instandhaltung ist zur Aufrechterhaltung der Funktion zu achten. Eventuell auftretende Lücken sind den Ausführungen zur 1. Änderung gemäß zu ergänzen (siehe Abb. 8). Der bereits angepflanzte Gehölzbestand auf der Wallseite ist mit standortgerechten Gehölzen - entsprechend der textlich festgesetzten - Auswahlliste zu ergänzen.

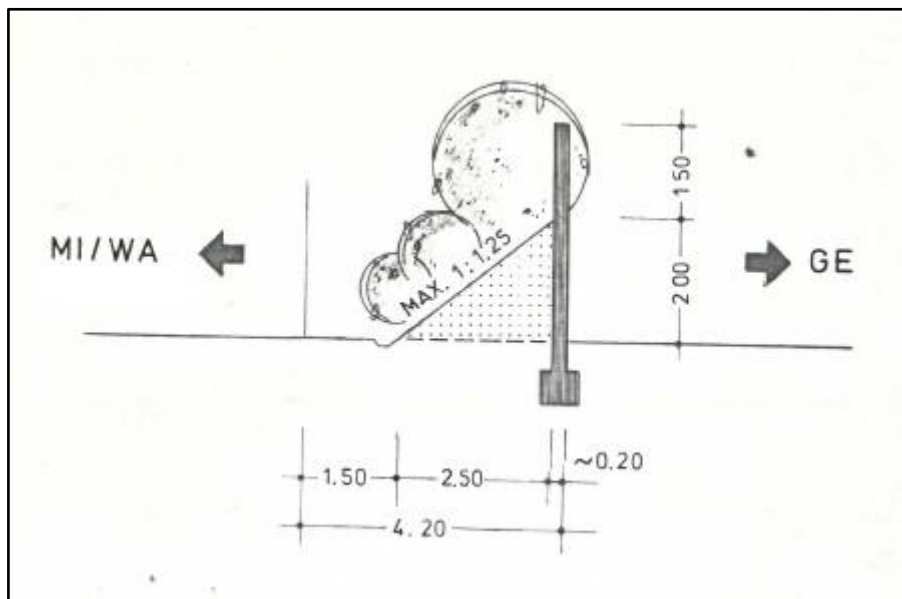


Abbildung 8: Aufbau der Lärmschutzeinrichtung (übernommen gem. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26)

5.5 Stellplätze auf privaten Grundstücken

Die Pkw-Stellplätze sind mit hochstämmigen heimischen Bäumen (2. Ordnung) einzugrünen. Bei Senkrecht- und Schrägaufstellung ist mindestens alle 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Bei Längsaufstellung ist mindestens alle 3 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Dies soll einen Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes leisten und zur Verbesserung des Kleinklimas (Schutzgut Klima und Luft) beisteuern.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Da das Baugebiet aufgrund der Lage am Ortsrand eine gewisse Bedeutung für das Landschaftsbild aufweist, werden für den Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften (ÖBV) über die Errichtung und Gestaltung von Werbeanlagen (u.a. zum Standort, zur Größe, zur Gestaltung/Beleuchtung) erlassen.

6 NACHBARSCHUTZ, BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES (SCHALLSCHUTZ)

6.1 Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände der Baugrenzen sowie die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen ausreichend berücksichtigt worden. Desweiteren werden durch die Festsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen und der Einschränkung der nächtlichen Nutzung der Stellplatzanlage auch unzumutbare Schalleinträge in der Nachbarschaft vermieden (s. Kap. 6.2).

6.2 Belange des Immissionsschutzes (Schallschutz)

Um Nutzungskonflikten insbesondere mit den nächstgelegenen Wohnnutzungen südwestlich, südlich, südöstlich sowie nordwestlich des Plangebietes vorzubeugen, wurde vorab eine Schalltechnische Beurteilung vom Planungsbüro Lauterbach, Hameln mit Stand vom 09.08.2018 erarbeitet ("Schalltechnisches Gutachten zum Neubau der Precima Magnettechnik GmbH am Standort Scheier Straße 27 in 31675 Bückeburg", Hameln, 09.08.2018).

Die Nutzung des Geländes durch die Fa. Precima Magnettechnik ist bereits vorgesehen. Dementsprechend wurde bereits die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Nutzung in Bezug auf die umliegende Wohnbevölkerung geprüft. In diesem Gutachten konnte nachgewiesen werden, dass das Vorhaben die Vorgaben der TA Lärm einhält. Besondere Schallschutzmaßnahmen wurden nicht notwendig. Zur Vermeidung von Überschreitungen des Spitzenpegel-Richtwertes während der Nachtzeit ist eine Einschränkung der Stellplatzanlage während der Nachtzeit erforderlich.

Die nördlich angrenzende Eisenbahnlinie Minden-Hannover wirkt ebenfalls schalltechnisch in das Plangebiet hinein. Dieses bleibt hier jedoch unbeachtlich, da Schienenlärm und Gewerbelärm nicht gemeinsam beurteilt wird.

7 ALTLASTEN, KAMPFMITTELBESEITIGUNG, DENKMALSCHUTZ

7.1 Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altlasten entdeckt

werden, so sind diese umgehend der unteren Abfallbehörde beim Landkreis Schaumburg als zuständiger Behörde anzuzeigen.

7.2 Kampfmittelbeseitigung

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

7.3 Denkmalschutz

Im Rahmen der bereits durchgeführten und zum größten Teil bereits umgesetzten Bauleitplanung haben sich keine Hinweise auf Bodendenkmäler ergeben.

Es gelten die Vorgaben des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler oder Hinweise auf Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) dem Landkreis Schaumburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

8 UMWELTBELANGE

8.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Wie einleitend erläutert, wird dieser Bebauungsplan entsprechend den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß Abs. 2 durchgeführt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten dabei Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer Ausgleichsbilanzierung sind deshalb in diesem Verfahren formell nicht erforderlich.

Trotzdem ist die Auseinandersetzung mit den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern geboten, um im Rahmen der Abwägung ein ausgewogenes Ergebnis erzielen zu können.

8.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

8.2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Die überwiegenden Flächen im Plangebiet werden bereits seit Jahrzehnten gewerblich genutzt. Nachdem der Bereich durch die Fa. Rust (Herstellung von Dränrohren) sowie die Fränkischen Rohrwerke genutzt worden war, erfolgte im Jahr 2017 die Schließung des Standortes. Nunmehr ist mit der Fa. Precima Magnettechnik GmbH eine Nachnutzung des Geländes durch einen heimischen Betrieb gegeben.

Es werden über das bereits bestehende Maß hinaus keine natürlichen Ressourcen in Anspruch genommen.

Die Flächen sind nahezu vollständig versiegelt. Im Norden wird das Plangebiet durch eine Bahntrasse begrenzt. Entlang dieser Grenze zieht sich ein Grünstreifen, der mit standortgerechten Gehölzen bestanden ist. Im Süden, im Osten sowie im Südwesten wird die Gewerbefläche mittels einer Lärmschutzwand eingefasst. Diese ist zu den angrenzenden Flächen einseitig begrünt. Im Nordwesten stehen im Randbereich ein paar Gehölze. Auf der Gewerbegebietsfläche selbst stehen nur drei (jüngere) Einzelbäume.

Neben den gewerblichen Flächen wird auch ein bisher als Grünfläche „Spielplatz“ ausgewiesener Bereich einbezogen, der jedoch nicht zur Realisierung gekommen ist. Diese Fläche stellt sich im nördlichen Bereich als gemähte Rasenfläche dar, während der südliche Abschnitt im Juni 2019 eher den Charakter einer Brachfläche aufweist. Die Fläche wird in Richtung Osten - zum Gewerbegebiet - durch eine Wall/Wandkombination begrenzt. Diese ist auf der Wallseite (in Richtung Westen) mit Gehölzen (Thuja) lückig begrünt.

Es haben sich insgesamt keine Hinweise auf seltene oder besonders schutzbedürftige Pflanzenarten ergeben. Die angetroffenen Pflanzengesellschaften sind nicht auf besondere Standortverhältnisse angewiesen.

Spezielle faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorkommenden Biotoptypen können jedoch Rückschlüsse allgemeiner Art getätigt werden.

Das Plangebiet stellt einen anthropogen überprägten Bereich innerhalb des Siedlungsraumes dar. Störungsanfällige Tierarten können sich dort kaum ausbreiten.

Vögel

Die Garten- und Grünstrukturen der direkten Umgebung bieten diversen Vogelarten durchaus einen Lebensraum, die als Bruthabitat, Ruhestätte und als Nahrungshabitat dienen, während die vereinzelt Gehölze im Gewerbegebiet kaum geeignet sind. Eine etwas bessere Eignung für Brutvögel weisen die Grünstrukturen im Bereich der Wall/Wandkombination auf. Grundsätzlich ist mit dem Vorkommen einheimischer Vogelarten zu rechnen.

Im Plangebiet selbst sind wenig geeignete Lebensräume für Brutvögel vorhanden. Zusammenfassend ist allenfalls von kleinräumigen Beeinträchtigungen großflächig ausgebildeter Fortpflanzungs- und Ruhestätten von landesweit häufigen und weit verbreiteten Arten auszugehen. Dies hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen.

Fledermäuse

Mit einem Vorkommen von einheimischen **Fledermäusen** ist durchaus zu rechnen, allerdings werden diese das Gebiet in erster Linie für die Nahrungssuche nutzen. Quartiersmöglichkeiten sind keine gegeben.

Alle einheimischen Fledermausarten sind Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und gem. § 7 Nr. 14 b BNatSchG zu den „streng geschützten Arten“ zu zählen. Quartiere von Fledermäusen befinden sich in Baumhöhlen sowie in und an Gebäuden. Auf warmen, ungenutzten Dachböden, hinter Fensterläden oder Wandverkleidungen legen z.B. Zwergfledermäuse die Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an. Den Winter verbringen sie überwiegend in kühlen, aber frostsicheren Bunkern, Höhlen oder Kellern, die Spalten oder Vorsprünge als Hängeplätze anbieten. Wichtig ist hierbei eine hohe Luftfeuchtigkeit und Ungestörtheit.

Durch die geplante Nutzung des Geländes entstehen jedoch keine signifikanten Beeinträchtigungen. Die vorhandenen Freiflächen des Plangebietes können weiterhin für Jagdflüge genutzt werden.

Amphibien und Reptilien

Amphibien und Reptilien finden im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumbedingungen. Ein Vorkommen und entsprechende Betroffenheit ist dadurch nicht gegeben.

Bewertung

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt, um die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bedarfsgerechte, dauerhafte Nachnutzung der vormals brachgefallenen Gewerbefläche zu ermöglichen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 26 und dessen 1. Änderung vollzogene Ansiedlung eines Zweigstandortes der Fa. Precima Magnettechnik, Bückeburg, planungsrechtlich optimiert werden. Insofern liegt der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26 ein Entwicklungskonzept für die überplante, bereits im Besitz der Fa. Precima befindliche Fläche zu Grunde. Hierbei ist die Nachnutzung vorhandener Hallen der vormals ansässigen Fränkischen Rohrwerke vorgesehen. Die Mitarbeiter- und Kundenstellplätze sind im nordöstlichen Bereich des Firmengeländes vorgesehen und werden direkt von der Scheier Straße aus erschlossen. Der zentrale und westliche Bereich ist für die stufenweise Erstellung der Werkhallen vorgesehen.

Die Lärmschutzwand mit der einseitigen Begrünung bleibt als Schutz zur angrenzenden Bebauung erhalten bzw. ist zu ergänzen. Die Gehölze im Randbereich sind von der Überplanung des Gebietes nicht betroffen. Lediglich die drei Einzelbäume auf der Fläche müssen den geplanten Werkhallen weichen.

Auf der Rasenfläche wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wodurch in diesem Teil die vorhandene Vegetation verloren geht.

Artenschutzrechtliche Gesichtspunkte

In der Eingriffsplanung sind alle Arten zu berücksichtigen, die in § 7 Abs. 2 Nr. 12 – 14 BNatSchG genannt werden. Das heißt, es sind im speziellen Artenschutz alle Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten zu beachten.

Durch diese gesetzlichen Grundlagen gehören nahezu alle einheimischen Säugetierarten - mit Ausnahme der jagdbaren Arten und einiger „Problemarten“ (z.B. Nutria, Feldmaus) - zu den besonders geschützten Tierarten. Ebenso sind alle Amphibien und Reptilien besonders geschützt. Auch die Wirbellosen sind bei den besonders geschützten Arten stark vertreten. Zusätzlich sind alle europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutz-Richtlinie besonders geschützt.

Nach § 44 Abs. 1 -3 BNatSchG gelten für besonders und streng geschützte Arten Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote (Verbotstatbestände). Diese Punkte sind bereits im Vorfeld zu einem Bauvorhaben zu beachten:

- a. § 44 (1) Nr. 1 verbietet das Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten der besonders geschützten Arten bzw. die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.
- b. Nach 44 (1) Nr. 2 sind erhebliche Störungen der streng geschützten Arten und europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verboten. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der

lokalen Population der jeweils betroffenen Art verschlechtert.

- c. Nach § 44 (1) Nr. 3 ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Alle Arten in einer Art-für-Art Betrachtung komplett bei allen Planverfahren zu berücksichtigen, würde einen großen Aufwand bedeuten, der nicht unbedingt zielführend und in diesem Fall aus Gründen der Betroffenheit auch nicht angezeigt ist.

Von den geschützten Tierartengruppen ist für das Plangebiet keine Betroffenheit abzuleiten.

Grundsätzlich sind die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Die hier durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die Entfernung von Gehölzen aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/in den betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

8.2.2 Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Negative Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind in erster Linie im Verlust ökologischer Funktionen des Bodens durch Überbauung und Versiegelung bisher offener Grundflächen gegeben.

Im Plangebiet soll die Nachnutzung eine bereits bestehende Gewerbefläche sowie einer Rasen- bzw. Brachfläche ermöglicht werden. Es handelt sich dabei um Flächen, die bereits jetzt in einem erheblichen Maß versiegelt bzw. überprägt sind. Natürliche Bodenverhältnisse sind allenfalls noch kleinflächig im Bereich des geplanten Wohngebietes gegeben.

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich geringfügige zusätzliche Versiegelungen im Bereich der Rasen- bzw. Brachfläche. Es sind dennoch keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser zu erwarten.

Das überplante Gebiet befindet sich vollständig innerhalb des besiedelten Bereichs. Es findet kein Flächenverbrauch in der freien Landschaft statt. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht.

8.2.3 Schutzgut Klima

Das örtliche Klima ist auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung und den großflächigen Versiegelungen im Gebiet bereits vorbelastet. Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind durch die Nachnutzung des Plangebietes nicht zu erwarten.

8.2.4 Schutzgut Landschaft/ Ortsbild

Das Plangebiet ist durch die Lage an der Bahntrasse (nördlich) und der Landesstraße L 450 (östlich) sowie der bereits gegebenen gewerblichen Nutzung geprägt. Zu einer erheblichen Veränderung des durch die vorhandene Bebauung und Nutzung gewachsenen Ortsbildes kommt es daher nicht.

8.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit sind nicht zu erwarten, da die 2. Änderung des Bebauungsplans aufgestellt wird, um die Nachnutzung einer bereits bestehenden Gewerbefläche planungsrechtlich zu ermöglichen. Das Untersuchungsgebiet besitzt insgesamt keine Bedeutung für die Nah- und Kurzzeiterholung.

Die Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich Lärm auf die umgebene Wohnbevölkerung wurde mit einem Schalltechnischen Gutachten (siehe unter Punkt 6.2) untersucht. Es konnte nachgewiesen werden, dass das geplante Vorhaben (Produktionsstätte der Precima Magnettechnik GmbH) die Vorgaben der TA Lärm einhält. Zur Vermeidung von Überschreitungen während der Nachtzeit ist eine Einschränkung der nächtlichen Nutzung der Stellplatzanlage erforderlich. Eine bereits vorhandene Lärmschutteinrichtung (Wall/Wand- Konstruktion) bleibt in ihrer Funktion erhalten und wird entsprechend festgesetzt.

8.3.1 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter dem Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind Güter und Objekte zu verstehen, die eine gesellschaftliche Bedeutung haben. Diese Güter und Objekte dürfen durch die Planung in ihrer Nutzbarkeit oder prägender Bedeutung (Ortsbild oder historische Bedeutung) nicht eingeschränkt werden. Hierunter fallen u.a. Denkmäler (archäologische Funde, andere Bodendenkmäler, architektonisch wertvolle Bauten und Baudenkmäler sowie Grabfelder und Grabstätten).

Im Untersuchungsgebiet sind derzeit weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Im Bereich der Gewerbegebiete handelt es sich um eine Bestandsüberplanung. Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind bereits grundsätzlich sichergestellt.

Die Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes ist über Bestandsleitungen im Straßenraum entsprechend sichergestellt.

Eine **Löschwassermenge** gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden ist für den Geltungsbereich durch die öffentliche Trinkwasserversorgung grundsätzlich sichergestellt. Gemäß vorhandenem Brandschutzgutachten werden jedoch voraussichtlich 3.200 l/min. benötigt (Auskunft über die Stadt Bückeburg, 18.06.2019). Die Differenz ist durch den Bauherrn durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserteich) sicherzustellen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die ausreichende Löschwasserversorgung nachzuweisen.

Die Oberflächenwasserbeseitigung wird nach den bisher genehmigten Regelungen – Bestandteil der Baugenehmigung – beibehalten (Einleitung in Regenwasserkanal).

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden **Abwassers** erfolgt über einen Anschluss an die bestehenden Kanäle im Straßenraum. Im Weiteren erfolgt die Ableitung über das Kanalisationsnetz zur städtischen Kläranlage.

10 FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz

Alle Angaben sind ca.-Werte

Gewerbegebiet 1-3:	16.623	m ²	=	1,7	ha	=	86,7%
Gewerbegebiet:	28	m ²	=	0,0	ha	=	0,1%
Allgemeines Wohngebiet	1.528	m ²	=	0,2	ha	=	8,0%
Grünfläche Lärmschutz	981	m ²	=	0,1	ha	=	5,1%
Verkehrsfläche:	20	m ²	=	0,0	ha	=	0,1%
Bruttofläche	19.180	m²	=	1,9	ha	=	100,0%

11 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

11.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wird keine Neustrukturierung der Flurstücke erforderlich.

11.2 Kosten, Finanzierung

Es fallen keine Erschließungskosten an, die durch den kommunalen Haushalt zu tragen wären.

Die evtl. Kosten für die Strom- und Wasser- und Gasversorgung sowie für das Telekomnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

12 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

- Die Angaben werden im Verlauf des Verfahrens ergänzt -