



Landkreis Schaumburg

Der Landrat

Landkreis Schaumburg Postfach 31653 Stadthagen

Gemeinde Hohnhorst
Ohndorfer Straße 4a
31559 Hohnhorst

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

Tel.-Durchwahl: 1512
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: britta.stolz@schaumburg.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen
63/19//00902/2023

Datum
04.08.2023

Bebauungsplan Nr. 19 "An der Aue" der Gemeinde Hohnhorst, OT Ohndorf (Feuerwache) -
Parallelverfahren zur 33. Änderung des FNP der SG Nenndorf

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den mir mit Schreiben vom 07.07.2023 vorgelegten Planunterlagen werden folgende
Anregungen vorgebracht:

Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes

Die vorgelegten Unterlagen erhalten keinerlei Aussagen zur Löschwasserversorgung und zu den
Zuwegungen für die Feuerwehr. Folgende Punkte sind aus Sicht des vorbeugenden
Brandschutzes umzusetzen:

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird es für erforderlich gehalten, dass bei
Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist, zur
Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind und außerdem
die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein
müssen.

Die zuständige Gemeinde hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012
in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen
erforderliche Grundversorgung mit Löschwasser in allen Bereichen herzustellen.

Für den Grundschutz 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 Grundschutz für das

ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 800 - 1.600 l/min. für die Dauer von zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1:5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Minstdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.

Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14 244.

Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Neben der Löschwasserversorgung müssen außerdem die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein. Auf §§ 1 und 2 DVO-NBauO wird verwiesen.

Belange des Straßenverkehrs

Gegen die o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Nenndorf bestehen aus bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Es wird empfohlen die Planung des neuen Feuerwehrhauses frühzeitig in den monatlichen Verkehrsbesprechung vorzustellen, um eine bestmögliche Abstimmung zu erreichen

Belange des Naturschutzes

1. Umweltbericht

Die Planunterlagen sind mit einem Umweltbericht zu ergänzen, der auch die Ermittlung des möglichen Kompensationsdefizites an Hand einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beinhaltet.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind um Angaben zum Maßnahmenstandort und zur Ausführungsplanung zu ergänzen. Die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Maßnahmenflächen sind zu gewährleisten.

Für die innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbaren Eingriffe soll auf den "Ökopool" Nr. 4803/001 zugegriffen werden. Die benannte Poolfläche wird mit einem Kompensationswert nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages von 49.592 Werteinheiten hergerichtet und bereitgestellt. Der Ökopool soll bereits für ein weiteres Eingriffsvorhaben (B-Plan 100 der Stadt Bad Nenndorf und B-Plan R9 Gemeinde Suthfeld) in Anspruch genommen werden. Daher ist in der Bilanz anzugeben, wieviel Werteinheiten aktuell zur Verfügung stehen und wieviele nach Inanspruchnahme durch den Bebauungsplan Nr. 19 „An der Aue“ für weitere Eingriffsvorhaben verbleiben.

2. Artenschutz

- In den Hinweisen H4 und H6 werden Regelungen zur Baufeldräumung getroffen. Ich rege an, die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen in einem Hinweis oder sogar in den textlichen Festsetzungen verbindlich zu regeln.

Die Baufeldräumung ist außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 30.09 und dem 01.03 zulässig. Sollte die Einhaltung dieser Bauzeiten nicht möglich sein, so ist eine durch einen Fachgutachter durchzuführende Vorkontrolle vorzunehmen. Vor der Baufeldräumung ist das Gutachten der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen, um evtl. notwendige Erfordernisse und Maßnahmen abzustimmen.

- Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt sind für die Beleuchtung des Außenbereichs abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. LED mit warmweißer Lichtfarbe) zu verwenden.

Hinweise:

Eine abschließende artenschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens kann erst nach Vorliegen der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen erfolgen. Ich weise darauf hin, dass hinsichtlich der Auswirkungsprognose des Vorhabens als auch bezogen auf ggfs. erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Ergänzungen in den Fachgutachten erforderlich werden.

Sollten auf Grund der Ergebnisse Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein, dann sind diese im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sowie die Planunterlagen diesbezüglich zu ergänzen.

Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft

Wasserwirtschaft:

Der Entwurf enthält keine konkreten Aussagen bzgl. Niederschlagswasser.

Das im Vergleich zur Bestandssituation durch zusätzliche Flächenversiegelung vermehrt anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen. Sollte ein zu erstellendes Bodengutachten zeigen, dass die Bodenverhältnisse dies nicht zulassen, ist das Niederschlagswasser im Plangebiet zurückzuhalten und nur gedrosselt in die nächste Vorflut einzuleiten. Bezüglich des dazu erforderlichen Wasserrechtsverfahrens und zu

berücksichtigender Bemessungsparameter wird empfohlen frühzeitig Kontakt mit der Unteren Wasserbehörde aufzunehmen.

Eventuelle Verrohrungen von Gräben zur Herstellung von Ein- und Ausfahrten wären ebenfalls durch die Untere Wasserbehörde zu genehmigen.

Abfall- und Bodenschutzrecht:

Es ist generell darauf zu achten, dass aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden im Zuge der geplanten Baumaßnahme zu minimieren sind. Besonders für außerhalb der Bebauung liegenden Bodenbereiche (z.B. zukünftige unversiegelte Außenbereiche) sollte ein möglichst schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleistet werden. Die im Plangebiet anstehenden Böden weisen z.T. Empfindlichkeiten gegenüber Bodenverdichtungen auf, sodass eine übermäßige Beanspruchung dieser Böden, z.B. durch ständiges befahren, vermieden werden sollte. Dies ist ggfls. durch eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 sicher zu stellen. Im Zuge der Baumaßnahmen entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Der vorhandene humose Ober- bzw. Mutterboden ist vor Baubeginn abzutragen und einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen. Das Material sollte aufgrund seiner erhöhten Bodenfruchtbarkeit zur Rekultivierung oder Bodenverbesserung möglichst wieder einer landwirtschaftlichen Verwertung zugeführt werden. Die Anforderungen gemäß §§6 – 7 der novellierten Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sind dabei zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet sind im Altlastenkataster des Landkreises Schaumburg keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen verzeichnet. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten wider Erwarten jedoch Aushubmaterial angetroffen werden, das nach Aussehen, Farbe und Geruch nicht natürlichem Material entspricht, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde [Tel.: 05721-703 / -1428 (Herr Müller) / -1429 (Herr Oetterer)] zu verständigen.

Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung

Zu dem Vorentwurf (Stand 31.05.2023) des Bebauungsplans Nr. 19 "An der Aue" sind aus raumordnerischer Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Ich gebe zum Kapitel 2.1 "Landes Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017" (S. 7) folgenden redaktionellen Hinweis: Das Verfahren zur letzten Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) ist abgeschlossen und die Verordnung zur Änderung des LROP am 17.09.2022 in Kraft getreten (siehe Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt vom 16.09.2022, S. 521).

Belange des Immissionsschutzes

In der Beschreibung unter 6.5.1. „Betrieb der Feuerwehr“ wird richtig vermutet, dass eine Feuerwache, auch abseits der Gefahrenabwehr, lärmträchtige Aktivitäten mit sich bringt.

Des Weiteren heißt es, es wird sich im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung näher mit dem Thema auseinandergesetzt. Außerdem wird geschrieben: "Der Darstellung der Fläche steht unabhängig davon im Rahmen der Flächennutzungsplanbetrachtung unter

immissionstechnischen Sachverhalten nicht in Frage, da ggf. erforderliche Maßnahmen umgesetzt werden könnten.“

Ich kann anhand der vorliegenden weiteren Begründung und Aufstellung des Bebauungsplans nicht ableiten, dass sich mit dem Thema Lärmschutz weitergehend auseinandergesetzt wurde, viel mehr wurde die Erklärung des F-Plans übernommen und nicht eingehender untersucht.

Gleiches gilt für den Umweltbericht. Auch hier wird auf eine Prüfung im Bauleitplanverfahren verwiesen, indes kann eine derart vertiefende Prüfung nicht festgestellt werden.

Ich rate dringend davon ab, die Bewältigung der Lärmproblematik in das Baugenehmigungsverfahren zu verlagern. Dies wurde bereits gerichtlich entschieden und birgt einen Planungsfehler. (*Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 17. Dezember 2019 – 2 D 101/18.NE, Rn 96*)

Aufgrund der Nähe zur westlichen Wohnbebauung (35m), wird seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde empfohlen, eine Geräuschimmissionsprognose gemäß DIN 18005 (ggf. in Verbindung mit der TA Lärm) anzufertigen und alle lärmträchtigen Aktivitäten und Anlagen die die Feuerwache plant (eventuelle Motorsägearbeiten, Wärmepumpe, Weiterbildung der Jugendfeuerwehr etc.) untersuchen zu lassen. In der Regel bedarf die Errichtung einer innerörtlichen Feuerwache auch einer Sonderfallprüfung im Sinne der Nr. 3.2.2 der TA Lärm.

Weiterhin relevant sind auch die südlich befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe die aufgrund von Rangiermanövern und Fahrzeugbewegungen eine nicht unrelevante lärmtechnische Vorbelastung mit sich führen.

Wenn die Feuerwache rein der Gefahrenabwehr dienen und keinerlei weitere Funktionen erfüllen soll, hat die Untere Immissionsschutzbehörde weniger Bedenken, dies ist allerdings schriftlich auch so zu formulieren.

Belange des Bauordnungsrechtes

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken und Anregungen.

Ich weise jedoch auf Folgendes hin:

Es ist keine überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr.1 bezieht sich aber auf eine solche, ebenso Nr.2.1.

Belange des Denkmalschutzes

Archäologische Denkmalpflege

Bei archäologisch begleiteten Erdarbeiten, unmittelbar westlich des Plangebietes, wurden im Frühjahr 2023 prähistorische Siedlungsspuren mit Tongefäßfragmenten der ausgehenden Jungsteinzeit oder älteren Bronzezeit entdeckt (Ohndorf FStNr. 10). Weitere zugehörige Siedlungsspuren sind im Umfeld dieser Fundstelle zu vermuten.

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

1. Vor Beginn der Erdarbeiten muss eine systematische Prospektion des Plangebietes mit der Metallsonde durch die Kommunalarchäologie Schaumburger Landschaft erfolgen.
2. Zur Verbesserung der Planungssicherheit muss im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.
3. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein einer durch den Bauherrn zu beauftragenden archäologischen Fachfirma oder der Kommunalarchäologie Schaumburger Landschaft zu erfolgen.
4. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten.
5. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.

Der Hinweis auf die Erforderlichkeit der rechtzeitigen Beantragung einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 13 NDSchG für sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet (s.o.) ist in den Bebauungsplan aufzunehmen und in der Begründung und der Planzeichnung entsprechend zu erläutern.

Baudenkmalpflege

In direkter Umgebung des Plangebietes befindet sich die Gedenkstätte zur Erinnerung an die Opfer des preußisch-französischen Krieges 1870/71. Aus baudenkmalpflegerischer Sicht wird angeregt, diese Gedenkstätte im Kurvenbereich Ecke Schulstraße/ Am Sportplatz als Baudenkmal (Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG) nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Plan zu übernehmen. Das Objekt ist in der Planzeichnung zu kennzeichnen und in der Planzeichenerklärung sowie in der Begründung entsprechend zu erläutern.

Belange des Planungsrechtes

Ich weise unter Bezugnahme auf die textlichen Festsetzungen darauf hin, dass es sich bei der Festsetzung hinsichtlich der maximal zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen nicht um eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen, sondern um eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung handelt.

Bezüglich der textlichen Festsetzung zur Grundflächenzahl trifft die Bezeichnung 80% der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zu. Tatsächlich müsste er hier heißen 80% der maßgeblichen Grundstücksfläche. Grundsätzlich würde ich auf diese Angabe jedoch verzichten, da die Bezeichnung „eine GRZ von 0,8“ hinreichend bestimmt ist.

Im Übrigen weise ich darauf hin, dass die getroffenen zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung vollständig unbemaßt sind. Hier sollte aus Gründen der Rechtssicherheit eine Vermaßung ergänzt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Britta Stolz