

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NiedmVG) in den jeweils gültigen Fassungen hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum den Bebauungsplan Loccum Nr. 29 "Gewerbegebiet Loccum Heide", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans Loccum Nr. 29 "Gewerbegebiet Loccum Heide" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Zeichen: 045-L4-275/2020

Die Planunterlagen entspringen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 17.07.2020). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessrichtig einwandfrei.

Die Überarbeitbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Drückbarkeit ist einwandfrei möglich.

Nienburg (Weser), den \_\_\_\_\_

Landesamt für Geoinformation und Raumplanung (LAGIR) Regionaldirektion Süfalen-Verden  
Kasseler Weg 109 (Weser) \_\_\_\_\_

Unterschrift \_\_\_\_\_

**Planverfahren**

Der Entwurf des Bebauungsplans Loccum Nr. 29 "Gewerbegebiet Loccum Heide" wurde ausgearbeitet von:  
Kirchner Umwelt- und Städteplanung GmbH, Teichstraße 3, 31655 Steinhagen, Telefon: 05721-8095-0

Steinhagen, den \_\_\_\_\_

J. Brauß \_\_\_\_\_

(Stempel)

**Auslegungsbefehl**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplans Loccum Nr. 29 "Gewerbegebiet Loccum Heide" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeschrieben.

Rehburg-Loccum, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Satzungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rehburg-Loccum hat nach Prüfung aller Bedenken und Anregungen den Bebauungsplan Loccum Nr. 29 "Gewerbegebiet Loccum Heide" und die Begründung (§ 9 Abs. 9 BauGB) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Sitzung beschlossen.

Rehburg-Loccum, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

(Stempel)

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Loccum Nr. 29 "Gewerbegebiet Loccum Heide" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Loccum Nr. 29 "Gewerbegebiet Loccum Heide" ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Rehburg-Loccum, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

(Stempel)

**Ausfertigung**

Der Bebauungsplan Loccum Nr. 29 "Gewerbegebiet Loccum Heide" wird hiermit ausgefertigt. Der Inhalt des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Rehburg-Loccum vom \_\_\_\_\_ überein.

Rehburg-Loccum, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

(Stempel)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innenhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

(Stempel)

**Mängel der Abwägung**

Innenhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rehburg-Loccum, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

(Stempel)

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**§ 1 Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) **Gewerbegebiet** (gem. § 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

1. Vergnügungstätten
2. Tankstellen
3. Gewerbebetriebe, die der "Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches Loccum im Landkreis Nienburg" widersprechen.

(2) **Ausschluss von Störfallbetrieben**

In dem Gewerbegebiet (GE) sind Anlagen und Betriebe gem. § 3 Abs. 5 a Bundesimmissionschutzgesetz i.V.m. der Zweifeln Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Störfall-Verordnung), in deren Stoffe i.S. des Letztbundes-Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG (Stand Nov. 2010) der Kommission für Anlagenicherheit (KAS-18) und Betriebsbereiche, in denen Störfall-Verordnung mit vergleichbarem Ergebnis vorhanden sind, nicht zulässig.

(3) **Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen**

1. In dem Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise in den Erdreichstraher befinden, unzulässig.
2. Einzelhandelsnutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten produzierenden Gewerbe (Werkverkauf oder dem Bearbeitung-, Reparatur- und Dienstleistungsgewerbe stehen und die Verkaufs- und Ausstellungsfläche eine Größe von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

**§ 2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche des Gewerbegebietes gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise. Die Gebäudelänge wird auf eine maximale Länge von 75 m begrenzt.

(2) Baugrenze (gem. § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen ist unzulässig.

(3) Hohe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1. Die Höhe baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.
2. Oberer Bezugspunkt für die Festlegung der Höhe baulicher Anlagen ist bei Flachdächern die Attika (oberster Abschluss der Wand) und bei geneigten Dächern der First (Höhefläche der oberen Dachbegrenzungskante). Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt auch für Putzdächer, deren höchste Kante als First gilt.
3. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist eine Geländeöhe von 63 m i.N.N.

**§ 3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauerbotzonen)**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Inerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verläuft eine 20kV-Leitung der Avacon Netz GmbH, zu der die festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, einen seitlichen Schutzabstand von jeweils 3 m sichern. Die Leitungsschutzabstände sind zu beachten. Eine Überbauung bzw. Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Schutzzone von 3 m bestehtis der Trause ist mit Ausnahme der Planstraße unzulässig.

**§ 4 Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung einschl. Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

(1) Das auf den Verkehrsflächen sowie sonstigen verfestigten (Betriebs-) Flächen anfallende Oberflächenwasser ist bei Einleiten in den öffentlichen Kanalnetz der Wasserschutzgebiete darf die Versickerung ausschließlich oberirdisch über die bebaute Bodenebene, z. B. begrünete Mulden erfolgen. Der Mindestabstand zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage (Mulde) und dem mittleren höchsten Grundwasserstand soll mindestens 1,0 m betragen.

(2) Das auf den Dach- und Freiflächen sowie auf nicht bebaubereinigten verfestigten Flächen (z.B. Terrassen, Außenbereiche) anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweils eigenen Grundstück an Ort und Stelle zu versickern. Kann eine Versickerung nicht vollständig gewährleistet werden, ist das anfallende Oberflächenwasser insoweit zurückzuführen, dass eine Beeinträchtigung der nächsten Vorflut ausgeschlossen ist und nur die natürliche Abflussmenge eingeleitet wird.

(3) Eine Versickerung über Sickerschächte oder ein kombiniertes Mulden-Rigolen-System ist in Wasserschutzgebieten nicht zulässig. Innerhalb des Wasserschutzgebietes darf die Versickerung ausschließlich oberirdisch über die bebaute Bodenebene, z. B. begrünete Mulden erfolgen. Der Mindestabstand zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage (Mulde) und dem mittleren höchsten Grundwasserstand soll mindestens 1,0 m betragen.

**§ 5 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerunterhaltung“**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Im südlichen Anschluss an den Graben „Kleiner Moorgraben“ ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerunterhaltung“ mit einer Breite von 5 m von Aufwuchs freizuhalten.

(2) Die Pflege erfolgt durch eine 2-schichtige Mahd. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises bei Bedarf eine mehrschichtige Mahd, durchzuführen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Hinweise zum Artenschutz sind zu berücksichtigen.

**§ 6 Fläche für Wald**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

(1) Die festgesetzte Fläche ist zu der nördlich und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Wald-/Gehölzfläche abzutrennen. Hierzu kann ein Zaun, Eichenspaltpfähe o.ä. verwendet werden. Sie ist so abzutrennen, dass eine Beeinträchtigung durch angrenzenden Flächen ggf. auftretende forstwirtschaftliche Nutzungen ausgeschlossen ist. Auch aus forstwirtschaftlicher Sicht erforderliche Schutzmittel dürfen die festgesetzte Fläche für Wald nicht beeinträchtigen.

(2) Die Fläche soll als Habitat für Zaun-/ Waldweidliche hergerichtet werden. Sie ist auchfuchten und das Totholz im Bereich der südlich angrenzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (a) als Totholzhaufen aufzufichten (vgl. textliche Festsetzung § 7 Abs. 2).

**§ 7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) CEF-Maßnahmen

Gem. Artenschutzfachbehelf sind im Plangebiet Wald und Zaunweidchen vorhandene, sodass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen „Continuous ecological functionality-measures“) durchzuführen sind.

**b. Planfliste**

Die nachstehend aufgeführten Laubgehölze können für die Durchgrünung des räumlichen Geltungsbereiches genutzt werden. Ein Abweichen von der Planfliste ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises einzuholen.

**Grüdpflanzliste**

Artemise (lat. Bezeichnung) (deutsche Bezeichnung)  
Acer platanoides Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Fagus sylvatica Buche  
Fraxinus excelsior Esche  
Quercus petraea Traubeneiche  
Quercus robur Stieleiche  
Salix alba Silberweide  
Tilia platyphyllos Sommerlinde  
Ulmus laevis Winterlinde  
Ulmus carpinifolia Flatterulme

(2) Entwicklung einer Dauerbrache

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Dauerbrache mit geplanter Begrünung zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche mit einer für Wald- und Zaunweidchen geeigneten Saatgutmischung für Magerwiesen (Unkrautgebiet 1 Norwegerdornes-Traufwand oder 6 Oberes Weser- und Lüneburger Wald mit Zaun) einzusäen. Die Fläche ist durch Maßnahmen zur Pflege, sodass alle drei Jahre je 1/3 der Fläche gemäht wird und 2/3 brach liegen (d.h. alle 9 Jahre wird der jeweilige Teilbereich gemäht). Auf den ungenutzten Flächen ist ein Algispritzmittel zu verwenden. Die 5 - 15 m breiten Randflächen sind in diesem Zuge in wechselnden Seiten zu mahlen (im 1. Jahr westlich und nördlich, im 2. Jahr südlich, im 3. Jahr östlich usw.). Das Mahdgut ist abzutransportieren. Gehölzaufwuchs ist bei Bedarf handlich zu entfernen. Die Fläche ist dauerhaft durch Eichenspaltpfähe, Steine o. A. von dem Gewerbegebiet abzutrennen.

(3) Anpflanzung einer Baum-Strauchpflanzung

a) Innerhalb der mit einem (b) gekennzeichneten Fläche ist eine 1- bis 2-reihige, lockere Strauch-Baumpflanzung zu entwickeln. Die Anpflanzungen gemäß DIN 18920 fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, zu sichern, gegen Wildwuchs zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

b) Die Instandhaltung- und Schutzmaßnahmen sind bei Bedarf zu ersetzen. Sie sind erst bei gesicherter Kultur relativ zu entfernen. Ferner ist eine bedarfsgerechte Bewässerung für den Zeitraum der Anwuchphase zu gewährleisten.

c) Die südliche Planzeihe ist in einem Abstand von mind. 4,5 m zum Flst. 84 (Mindener Straße) zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen mit einem Abstand zwischen den Strauchpflanzungen von mind. 5 m (3 Gruppen à 20 m). Der Abstand zwischen den Baumgruppen beträgt mind. 15 m von Stamm zu Stamm. Die Pflanzungen sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm in 1 m Höhe und Sträucher, 2 xw. 60 cm herzustellen. Die Gehölze sind regelmäßig wechselnd alle 10 - 15 Jahre auf den Stock zu setzen.

d) Es sind die Arten Hundrose (Rosa canina), Weißdorn (Crataegus monogyna / leucogata) und Pfaffenhütchen (Saxanum europaeum) als Sträucher und Eberesche (Sorbus aucuparia) als Baumart zu verwenden.

e) Abweichungen von der Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflegemaßnahmen können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zugelassen werden.

(4) Umsetzungszeitraum

Die Pflanzmaßnahmen gem. § 7 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken, spätestens jedoch innerhalb der auf die Inbetriebnahme folgenden Vegetationsperiode, fertigzustellen.

(5) Beleuchtung

Im Plangebiet sind für neu anzulagende Objekt-, Stellplatz- und Straßenbeleuchtungen (stationen- und flächenaufwendig, nach unten gerichtete und geschlossene Leuchtungskörper mit warm-weißem LED-Licht (max. 3000 Kelvin) zu verwenden. Es sind Beleuchtungseinheiten mit Bewegungsreglern und bedarfsgerechter Steuerungsmöglichkeit (z.B. Bewegungsmelder) zu verwenden. Abweichende Beleuchtungen aus Sicherheitsgründen der Betriebsbereiche, sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

(6) Düngemittel / Pestizide

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist innerhalb des Wasserschutzbereiches „Loccum“ unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und mineralischer Stickstoffdüngung sowie Gülleausbringung sind unzulässig.

**§ 8 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Innerhalb der Flächen des Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO ist je angefangener 350 m<sup>2</sup> neu zu versiegelnder Fläche je ein standortgerechter Laubbäum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind als Hochstamm oder Stammstück mit einem Stammumfang von 12 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen. Die Planfliste in den Abschnitten 5 bis 6 zu beachten.

(2) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken durchzuführen, spätestens jedoch innerhalb der auf die Inbetriebnahme folgende Vegetationsperiode, fertigzustellen.

**a. Artenschutz:**

Allgemeines

Nach Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten sind die § 9 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) im Rahmen der Planungen zu berücksichtigen. Hierdurch kann das Eintreten von Verletzungsgefahren vermieden werden. Nachfolgend werden konkretere Hinweise zum Schutz diverser Tierarten im Rahmen der Bauleitplanung und der Baumaßnahmen aufgeführt.

**Bauleitplanung / Baueintragung**

1. Die **Bauleitplanung** (Räumung einschl. Abriss von Gebäuden, Baumfällungen und sonstige Vegetationsentfernung, Erarbeiten wie Nivelierung) sind als artenschutzrechtliche Gründe nur in der Zeit ab dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28.29. Februar des darauf folgenden Jahres zulässig.
2. Eine **Abweichung von dem angangenen Zeitraum** ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des zuständigen Landkreises zu beantragen und nur nach entsprechender Genehmigung zulässig. Zum Schutz der Bodenbrüter sind Ausnahmen ferner nur zulässig, sofern der Unteren Naturschutzbehörde der gutachterliche, schriftliche Nachweis vorliegt, dass die Baumaßnahmen durch den Vorantraggeber erbracht wird, dass keine Bodenbrüter brüten. Dazu sind die Flächen durch einen Fachgutachter vor Beginn der Maßnahme zu untersuchen. Bei Unterbrechungen der Baustätigkeit während der Brutzeit (1. März bis 1. Juli, welche länger als 8 Tage andauern), sind geeignete Vergrößerungsmaßnahmen zu ergreifen, um eine Besiedlung der Fläche durch Bodenbrüter zu verhindern. Die Flächen sind bis Ausbaugehen von Aufwuchs freizuhalten.
3. Zum Schutz der **Fledermausarten** ist auf Nachbatterien im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 31. Oktober zu verzichten.
4. Im Baufeld vorhandene **Höhlenbäume** sind unmittelbar vor Fällung auf Fledermausnester bzw. ihre Nutzung als Nistplätze von **Höhlenbrütern** durch eine Fachperson zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren. Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Unteren Naturschutzbehörde des zuständigen Landkreises zu prüfen vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermause oder Höhlenbrüter genutzten Baumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen und nur nach entsprechender Genehmigung zulässig.
5. Gleiches gilt für die Veränderung und **Entfernung baulicher Anlagen**, die als Brut- und Nisthabitat bzw. als Fledermausquartier in Anspruch genommen sein können. Um das Vorkommen von Gauhäuten Lebensstätten, wie z.B. von Fledermausen, die die Gebäude als Winterquartier nutzen könnten, ausschließen zu können, ist eine Vor-Ort-Kontrolle unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten durch einen qualifizierten Gutachter vorzunehmen und nachzuweisen. Sollten dauerhafte Lebensstätten vorhanden sein, sind geeignete Maßnahmen (z.B. Besondere Abspreitzprotokolle, Anbringen von Ersatzstrukturen („CEF-Maßnahmen“) zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für die betroffenen Arten mit dem zuständigen Landkreis, Naturschutzamt, abzustimmen.
6. Des Weiteren sind unmittelbar vor Beginn alle **Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien** zu ermitteln, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in den angrenzenden Freiflächen in ausreichendem Abstand auszusortieren. Die Kontrolle ist durch eine Fachperson durchzuführen und die Ergebnisse sowie die erforderten Maßnahmen (Umstellung) zu dokumentieren. Der Bericht ist vor Durchführung der Maßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde des zuständigen Landkreises zur Prüfung vorzulegen.
7. Ferner sind die vorhandenen Böden, sowie anderweitig geeignete Nistplätze vor Entfernung auf eine Beeinträchtigung durch Wildleihen unmittelbar vor Baubeginn durch eine Fachperson zu prüfen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Bei Anreifen von Wildleihen ist bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Umstellung zu stellen. Die erforderlichen Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen und durch eine Fachperson durchzuführen und zu dokumentieren.
8. Bei der auf Bauleitplanung folgenden Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass solche Bewältigungen vermeiden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell herangefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
9. Eine ökologische Baueingriff ist dazu geeignet, die y. v. m. in Zusammenhang mit dem Rahmen der Planung zu implementieren.

**HINWEISE**

**a. Artenschutz:**

Allgemeines

Nach Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten sind die § 9 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) im Rahmen der Planungen zu berücksichtigen. Hierdurch kann das Eintreten von Verletzungsgefahren vermieden werden. Nachfolgend werden konkretere Hinweise zum Schutz diverser Tierarten im Rahmen der Bauleitplanung und der Baumaßnahmen aufgeführt.

**Bauleitplanung / Baueintragung**

1. Die **Bauleitplanung** (Räumung einschl. Abriss von Gebäuden, Baumfällungen und sonstige Vegetationsentfernung, Erarbeiten wie Nivelierung) sind als artenschutzrechtliche Gründe nur in der Zeit ab dem 01. Oktober eines Jahres und dem 28.29. Februar des darauf folgenden Jahres zulässig.
2. Eine **Abweichung von dem angangenen Zeitraum** ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des zuständigen Landkreises zu beantragen und nur nach entsprechender Genehmigung zulässig. Zum Schutz der Bodenbrüter sind Ausnahmen ferner nur zulässig, sofern der Unteren Naturschutzbehörde der gutachterliche, schriftliche Nachweis vorliegt, dass die Baumaßnahmen durch den Vorantraggeber erbracht wird, dass keine Bodenbrüter brüten. Dazu sind die Flächen durch einen Fachgutachter vor Beginn der Maßnahme zu untersuchen. Bei Unterbrechungen der Baustätigkeit während der Brutzeit (1. März bis 1. Juli, welche länger als 8 Tage andauern), sind geeignete Vergrößerungsmaßnahmen zu ergreifen, um eine Besiedlung der Fläche durch Bodenbrüter zu verhindern. Die Flächen sind bis Ausbaugehen von Aufwuchs freizuhalten.
3. Zum Schutz der **Fledermausarten** ist auf Nachbatterien im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 31. Oktober zu verzichten.
4. Im Baufeld vorhandene **Höhlenbäume** sind unmittelbar vor Fällung auf Fledermausnester bzw. ihre Nutzung als Nistplätze von **Höhlenbrütern** durch eine Fachperson zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren. Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Unteren Naturschutzbehörde des zuständigen Landkreises zu prüfen vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermause oder Höhlenbrüter genutzten Baumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen und nur nach entsprechender Genehmigung zulässig.
5. Gleiches gilt für die Veränderung und **Entfernung baulicher Anlagen**, die als Brut- und Nisthabitat bzw. als Fledermausquartier in Anspruch genommen sein können. Um das Vorkommen von Gauhäuten Lebensstätten, wie z.B. von Fledermausen, die die Gebäude als Winterquartier nutzen könnten, ausschließen zu können, ist eine Vor-Ort-Kontrolle unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten durch einen qualifizierten Gutachter vorzunehmen und nachzuweisen. Sollten dauerhafte Lebensstätten vorhanden sein, sind geeignete Maßnahmen (z.B. Besondere Abspreitzprotokolle, Anbringen von Ersatzstrukturen („CEF-Maßnahmen“) zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für die betroffenen Arten mit dem zuständigen Landkreis, Naturschutzamt, abzustimmen.
6. Des Weiteren sind unmittelbar vor Beginn alle **Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien** zu ermitteln, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in den angrenzenden Freiflächen in ausreichendem Abstand auszusortieren. Die Kontrolle ist durch eine Fachperson durchzuführen und die Ergebnisse sowie die erforderten Maßnahmen (Umstellung) zu dokumentieren. Der Bericht ist vor Durchführung der Maßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde des zuständigen Landkreises zur Prüfung vorzulegen.
7. Ferner sind die vorhandenen Böden, sowie anderweitig geeignete Nistplätze vor Entfernung auf eine Beeinträchtigung durch Wildleihen unmittelbar vor Baubeginn durch eine Fachperson zu prüfen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Bei Anreifen von Wildleihen ist bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Umstellung zu stellen. Die erforderlichen Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen und durch eine Fachperson durchzuführen und zu dokumentieren.
8. Bei der auf Bauleitplanung folgenden Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass solche Bewältigungen vermeiden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell herangefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
9. Eine ökologische Baueingriff ist dazu geeignet, die y. v. m. in Zusammenhang mit dem Rahmen der Planung zu implementieren.

**b. Planfliste**

Die nachstehend aufgeführten Laubgehölze können für die Durchgrünung des räumlichen Geltungsbereiches genutzt werden. Ein Abweichen von der Planfliste ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises einzuholen.

**Grüdpflanzliste**

Artemise (lat. Bezeichnung) (deutsche Bezeichnung)  
Acer platanoides Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Fagus sylvatica Buche  
Fraxinus excelsior Esche  
Quercus petraea Traubeneiche  
Quercus robur Stieleiche  
Salix alba Silberweide  
Tilia platyphyllos Sommerlinde  
Ulmus laevis Winterlinde  
Ulmus carpinifolia Flatterulme



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020 LGLN

**Klein- bis mittelkronige Laubbäume**

Artemise (lat. Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche (in Sorten)
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn
Neris padus	Gewöhnlicher Traubeneiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus minor	Feld-Ulme

Im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere der Eingriffe in Baumbestände sowie deren unmittelbare Umgebung, sind die einschlägigen DIN-Normen (z.B. DIN 18920, FFL-Richtlinien sowie die RAS-PL 4 zu berücksichtigen. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.

**d. Wasserschutz**

Nach Art. 2 des Bestimmung der textlichen Festsetzungen und der nachrichtlichen Übernahme wird darauf hingewiesen, dass unterirdische Rohrleitungen zur Beförderung von wasserführenden Flüssigkeiten unzulässig sind. Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzbereichen (RStWag, 2016) sind zu beachten.

Für die Verfüllung der Baugruben oder die Befestigung von Fahr-/Verkehrsräumen dürfen an mineralischen Baustoffen nur Primärbaustoffe verwendet werden. Alle Anforderungen der Technischen Regel (TR) Baustoff der LAGA Mittelweg 20, ist die Verwertungen von Recyclingmaterial (wie Baustoffen, aufbereiteter Baustoffe etc.) in Trinkwassererschließungen (Zone I - II) unzulässig.

Auf den außerhalb des Wasserschutzbereiches liegenden Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 29 sollte die Vorgaben der Wasserschutzbereichverordnung „Loccum“ ebenfalls beachtet werden. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Flächen des Schutzgebietes sowie des nördlich befindlichen „Kleinen Moorgrabens“ sollte durch die Nutzungsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 29 ausgeschlossen werden.

**f. Militärische Belange**

Durch die Nähe zum Standortübungsplatz Loccum ist mit Lärm- und Abgasimmisionen zu rechnen. Diese Immisionen sind jedoch nicht vermeidbar. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Erstattungspraxis, die sich auf die vom militärischen Übungsbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

**g. Kampfmittelbeseitigung**

Für die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches wurde eine Luftbildauswertung nach § 3 NUG für Aufwuchskampfmittel durchgeführt (BA-0222-02880 vom 02.12.2022). Es wird auf die Inhalte, einschließlich Luftbildauswertung, nach durchgeführter Luftbildauswertung verwiesen. Ein Kampfmittelbeseitigungsluftbild: Die dreizehntägigen Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sonderung: Es wurde keine Sonderung durchgeföhrt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (Granaten, Panzerfustke, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hannover oder des LGLN zu benachrichtigen.

**h. Versorgungsleitungen**

Für zukünftige Planungen ist der Einbau von Leerrohren im Bereich der Planstraße frühzeitig mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen. Bauplanungen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen, die einen Zugriff auf Leitungen im Schachtall verhindern, sind im Rahmen der festgesetzten Verkehrsfläche der Planstraße unzulässig. Die Leitungsschutzabstände sind in der jeweils gültigen Fassung sind zu berücksichtigen.

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabrtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vor Beginn der Bauleitplanung bzw. der Erdarbeiten schriftlich anzugeben. Die Anzeige ist an die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaologie@schauburgerlandchaft.de) zu richten.

**2. Vor Beginn der Erdarbeiten ist das Plangebiet systematisch mit der Metalloide zu prospektieren, im Besiein und nach Vorgaben der Kommunalarchäologie Schaumburger Landschaft.**

**3. Der Oberbodenabrtrag hat mit einem Hydraulikabtrag mit zahlosem, schwerem Graberöffel nach Vorgaben und im Besiein einer zu beauftragenden Grabungsfirma zu erfolgen.**

**4. Zur Vorbereitung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalsqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Baubetriebes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.**

**5. Im Falle erhaltenen 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 festzusetzen.**

**6. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschinenneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG).**

**7. Es wird die Weiteren darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikzerben, Steingeräte oder Schacken sowie Holzkleinsammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringe Menge miteerfänglich sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: archaologie@schauburgerlandchaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.**

**8. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.**

**9. Beginn und Abschluss der archäologischen Maßnahmen sind der Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.**

**i. Oberflächengewässerwirtschaft**

Für die Versickerung von Niederschlagswasser von den gewerblich genutzten Flächen ist ein Wasserrechtantrag nach § 9 in Verbindung mit § 10 WVG bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen (vgl. "Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches im Landkreis Nienburg" vom 30.09.1998). Darüber hinausgehende konkrete Abstimmungen zur Oberflächengewässerwirtschaft sind im Rahmen der Baueingriffsverfahren mit den zuständigen Stellen zu treffen.

**j. Ökotoke der Stadt Rehburg-Loccum**

Der im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelte Überschuss von 5,077 Werteinheiten, soll bei dem beim Landkreis Nienburg (Weser) angelegten Ökotoke der Stadt Rehburg-Loccum künftig eingetoffen als Kompensation zur Verfügung stehen. Die Werteinheiten werden nach Umsetzung der Maßnahme durch die Untere Naturschutzbehörde aktiviert.

**a. Kreisstraßen**

Entlang der Kreisstraße K13 (Mindener Straße) sind die baurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NSchG) zu beachten.

Gem. § 24 Abs. 1 NSchG ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art sowie von baulichen Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, bei einer Entfernung von 20 m gemessen vom äußeren Rand der zur Kraftfahrzeugverkehrs bestimmten Fahrbahn unzulässig.

Ferner ergeben Baueingriffverfahren nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Beinehen mit der Straßenbaubehörde gem. § 24 Abs. 2 Nr. 1 NSchG, wenn bauliche Anlagen i.S.d. Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen mit einer Entfernung von bis zu 40 m westen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeug bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen.

**b. Wasserschutzbiet**

Ein Großteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Loccum Nr. 29 "Gewerbegebiet Loccum Heide" befindet sich in der durch Verordnung der Bezirksregierung Hannover vom 30.09.1998 festgesetzten Schutzzone III des Trinkwasserschutzbereiches „Loccum“ des Landkreises Nienburg (Weser) (Gebietsnummer 0325025102).

Bei sämtlichen Maßnahmen in der Schutzzone (Zone III) des festgesetzten Wasserschutzbereiches sind daher zum Schutz des Grundwassers die Anforderungen, Schutzbestimmungen und Genehmigungsformuläre der sogenannten LandesSchwG (Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzbereichen vom 09. November 2009, z.B. Erdwärmennutzung) sowie der örtlichen Schutzbestimmungsverordnung (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches Loccum im Landkreis Nienburg" vom 30.09.1998) zu beachten. Für Handlungen oder Anlagen im Wasserschutzbiet ist vorab eine Genehmigung gemäß § 2 Abs. 4 der vorgenannten Verordnung erforderlich. Dazu zählt z.B. insbesondere die Errichtung von Wohngebäuden oder Gebäuden zur industriellen oder gewerblichen Nutzung, der Bau von Straßen und Geotermie- bzw. Erdwärmepumpen. Weitere zu beachtende Anlagen werden in § 2 Abs. 4 der Verordnung aufgeführt. Die wasserrechtlichen Genehmigungen sind rechtzeitig vor Beginn bei der zuständigen Stelle des Landkreises (Untere Wasserbehörde) zu beantragen.

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

**Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

**Baueingriffverordnung (BaueingV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

**Baueingriffverordnung (BaueingV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).



**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020 LGLN**

**Klein- bis mittelkronige Laubbäume**

Artemise (lat. Bezeichnung)	(deutsche Bezeichnung)
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche (in Sorten)
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn
Neris padus	Gewöhnlicher Traubeneiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ulmus minor	Feld-Ulme

Im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere der Eingriffe in Baumbestände sowie deren unmittelbare Umgebung, sind die einschlägigen DIN-Normen (z.B. DIN 18920, FFL-Richtlinien sowie die RAS-PL 4 zu berücksichtigen. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.

**d. Wasserschutz**

Nach Art. 2 des Bestimmung der textlichen Festsetzungen und der nachrichtlichen Übernahme wird darauf hingewiesen, dass unterirdische Rohrleitungen zur Beförderung von wasserführenden Flüssigkeiten unzulässig sind. Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzbereichen (RStWag, 2016) sind zu beachten.

Für die Verfüllung der Baugruben oder die Befestigung von Fahr-/Verkehrsräumen dürfen an mineralischen Baustoffen nur Primärbaustoffe verwendet werden. Alle Anforderungen der Technischen Regel (TR) Baustoff der LAGA Mittelweg 20, ist die Verwertungen von Recyclingmaterial (wie Baustoffen, aufbereiteter Baustoffe etc.) in Trinkwassererschließungen (Zone I - II) unzulässig.

Auf den außerhalb des Wasserschutzbereiches liegenden Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 29 sollte die Vorgaben der Wasserschutzbereichverordnung „Loccum“ ebenfalls beachtet werden. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Flächen des Schutzgebietes sowie des nördlich befindlichen „Kleinen Moorgrabens“ sollte durch die Nutzungsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 29 ausgeschlossen werden.

**f. Militärische Belange**

Durch die Nähe zum Standortübungsplatz Loccum ist mit Lärm- und Abgasimmisionen zu rechnen. Diese Immisionen sind jedoch nicht vermeidbar. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Erstattungspraxis, die sich auf die vom militärischen Übungsbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

**g. Kampfmittelbeseitigung**

Für die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches wurde eine Luftbildauswertung nach § 3 NUG für Aufwuchskampfmittel durchgeführt (BA-0222-02880 vom 02.12.2022). Es wird auf die Inhalte, einschließlich Luftbildauswertung, nach durchgeführter Luftbildauswertung verwiesen. Ein Kampfmittelbeseitigungsluftbild: Die dreizehntägigen Luft