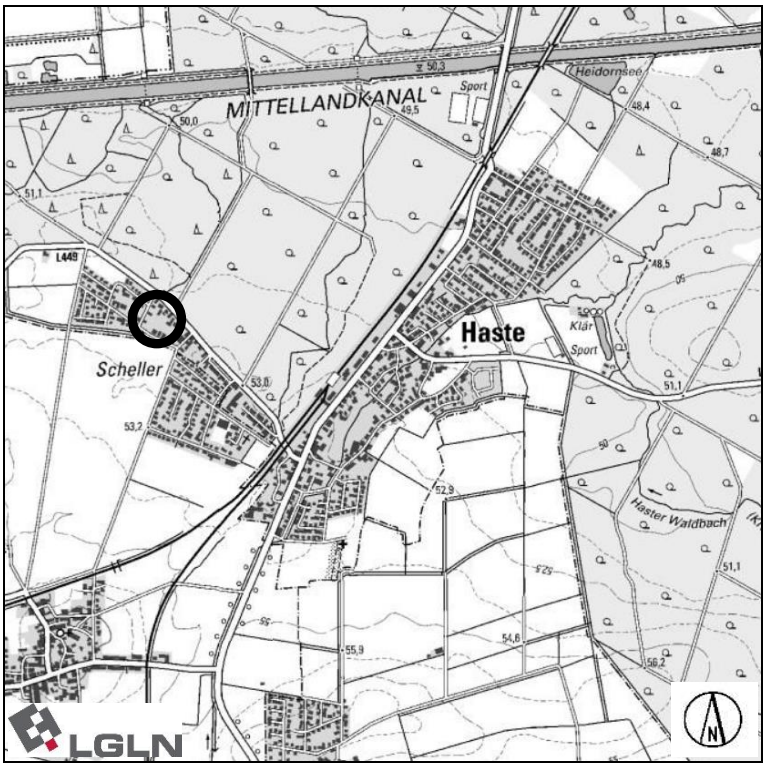
Bauleitplanung der Gemeinde Haste
Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 28
„Nördlich Am Loh"

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB



Entwurf
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln Seetorstraße 1 a
Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745

Gliederung

1 Grundlagen 4

1.1 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf 4

1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB 5

1.3 Gesetze und Verordnungen 7

2 Aufgaben des Bebauungsplanes 8

3 Städtebauliches Konzept 8

3.1 Räumlicher Geltungsbereich 8

3.2 Zustand des Plangebietes 9

3.3 Ziele und Zwecke der Planung 10

4 Inhalt des Bebauungsplanes 10

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 10

4.2 Verkehr 11

4.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft 12

5 Altlasten und Kampfmittel 13

6 Immissionsschutz 14

6.1 Beurteilung des Schutzanspruches der Nutzungen im Plangebiet 14

6.2 Bestehende Immissionssituation 14

6.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz 16

6.4 Wirkungen der Aufstellung des B-Planes auf die Nutzungen in der Umgebung 17

6.5 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG 18

6.6 Gewerbelärm 18

6.7 Geruch 18

6.8 Militärische Flugplätze 18

7 Klimaschutz/Klimaanpassung 18

8 Denkmalschutz 19

9 Daten zum Plangebiet 19

10 Durchführung des Bebauungsplanes 20

10.1 Bodenordnung 20

10.2 Ver- und Entsorgung 20

10.3 Kosten 22

10.4 Militärischer Flugplatz Wunstorf 22

10.5 Bodenschutz 22

10.6 Gewässer II. Ordnung 22

Anlage: Städtebaulicher Entwurf (Planungsbüro Reinold) 23

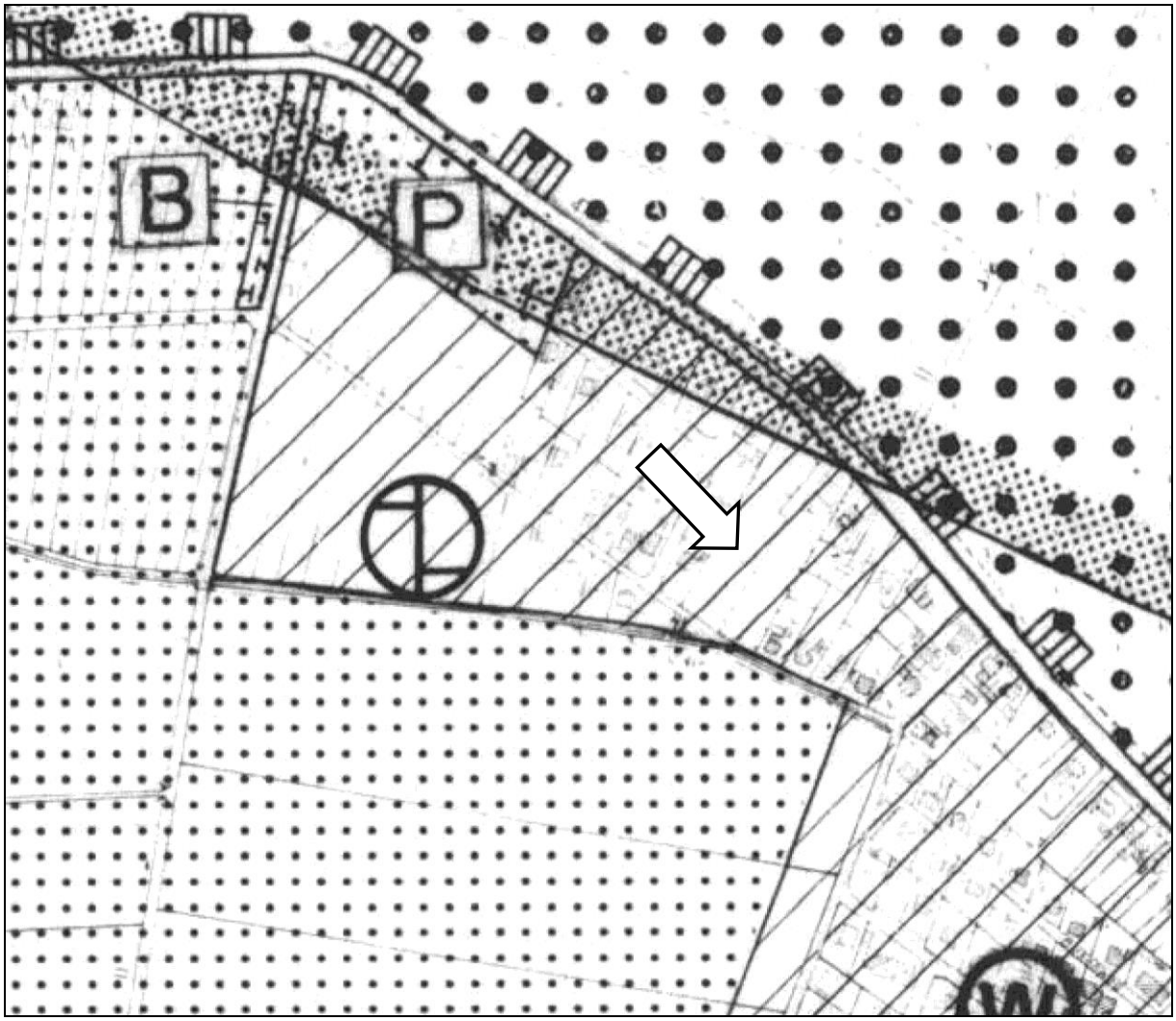
1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Haste hat in seiner Sitzung am 15.01.2018 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 28 „Nördlich Am Loh“, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, gefasst. Der Rat hat in seiner Sitzung am 25.06.2018 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

1.1 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, wird entsprochen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf stellt die von der Aufstellung des B-Planes Nr. 28 betroffenen Flächen als Wohnbauflächen dar. Der B-Plan Nr. 28 setzt ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest und wird daher als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf entwickelt angesehen.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Nenndorf (ohne Maßstab), Planbereich mit einem Pfeil gekennzeichnet



1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 erstreckt sich auf eine Fläche nördlich der Straße Am Loh und südlich der L 449 (Waldstraße). Die von der Planung betroffene Fläche befindet sich im zentralen Siedlungszusammenhang von Haste und ist von Wohnnutzungen umgeben. Im nördlichen und südöstlichen Bereich bestehen bereits Wohngebäude. Die gegenwärtig erkennbaren Freiflächen werden derzeit als großflächige Hausgarten intensiv zur Erholung genutzt. Der Bebauungsplan Nr. 28 soll aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. An einen B-Plan der Innenentwicklung werden die nachfolgenden rechtlichen Voraussetzungen geknüpft:

- *Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB*

Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt werden:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

- *Maximale Grundfläche*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Da die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes (§ 19 Abs. 2 BauNVO) mit rd. 2.900 m² unter dem o.g. Schwellenwert liegt und in unmittelbarer räumlicher Umgebung

keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit diesem im räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen, werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt.

Die Ermittlung der zu Grunde zu legenden zulässigen Grundfläche ist der nachfolgenden Berechnung zu entnehmen.

WA-Gebiet x GRZ: 7.250 m² x 0,4 = 2.900 m²

Daraus ergibt sich, dass der v.g. Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht wird.

- *Förderung der Innenentwicklung*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich der Gemeinde Haste. Diese Flächen können hinsichtlich des baulichen Zusammenhanges zweifelsfrei dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden. Die Umgebung des Plangebietes wird durch die im B-Plan Nr. 8planungsrechtlich vorbereiteten Allgemeinen Wohngebiete (WA) mit den darin bereits realisierten ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden geprägt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Nördlich Am Loh“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des sich lokal auf Haste bezogenen Wohnbedarfs. Der Wohnbedarf soll vordringlich zunächst unter Ausnutzung der im Siedlungsbereich gelegenen Baulandpotenziale gedeckt werden. In diesem Zusammenhang sollen neben Gebäudeleerständen und drohendem Leerstand auch andere Formen und Nutzungen von Grundstücksflächen in die Betrachtung einbezogen werden, die aufgrund der veränderten Anforderungen nicht mehr genutzt werden. Dies trifft für die hier im Plangebiet gelegenen großen Gartenflächen zu, die für eine bauliche Entwicklung mobilisiert werden sollen.

Die Gemeinde Haste räumt in diesem Fall der Deckung des auf den Kernort bezogenen Wohnbedarfs durch die Beanspruchung von im Siedlungszusammenhang gelegenen und nicht mehr genutzten Flächen den Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme von bisher im Außenbereich gelegenen und von Bebauung freigehaltenen Flächen ein.

Zur Deckung des lokalen Wohnbedarfs soll im B-Plan Nr. 28 ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) in Ergänzung der umliegend bereits bestehenden WA-Gebiete festgesetzt werden, um auf der sich darstellenden und bisher unbebauten Grundstücksfläche eine weitergehende bauliche Gestaltung und Deckung des Baulandbedarfs zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird eine Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zu den Plangebietsgrenzen festgesetzt. Hierdurch soll hinsichtlich der Beachtung von Grenzabständen eine der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) entsprechende bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden.

Die geplante bauliche Entwicklung entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Haste, die aus der Darstellung des FNPs der Samtgemeinde Nenndorf abgeleitet werden kann. Im Flächennutzungsplan ist für die Flächen des B-Planes Nr. 28 eine Wohnbaufläche dargestellt. Im weiteren östlichen und westlichen Verlauf schließen sich festgesetzte Allgemeine Wohngebiete an, welche die Zugehörigkeit dieses Planbereiches zum Siedlungszusammenhang eindeutig erkennen lassen.

Durch die Mobilisierung bisher unbebauter und im Siedlungszusammenhang gelegener sowie erschlossener Grundstücksflächen kann die Deckung des Baulandbedarfs auf die Flächen des zentralen Siedlungszusammenhanges bezogen und auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich zum Zwecke der Deckung des Baulandbedarfes verzichtet werden. Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, kann daher entsprochen werden (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB).

- *Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da es sich hierbei um einen Planbereich handelt, der zurzeit durch großflächige Hausgärten genutzt wird und in seiner Umgebung bereits überwiegend bebaut ist. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte werden aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Brutzeit vorgenommen. Ggf. vorhandene Höhlenbäume werden vor Fällung auf Fledermausbesatz kontrolliert.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen. Es wird daher davon ausgegangen, dass der B-Plan und das damit verbundene städtebauliche Konzept mit der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen vereinbar sind, so dass die Aufstellung des B-Planes gem. § 13 a BauGB erfolgen soll.

Ein erheblicher Konflikt mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz ist nicht ableitbar.

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

- *Keine Auswirkungen nach BImSchG*

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planaufstellung keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

- *Fazit*

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, sodass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.

1.3 Gesetze und Verordnungen

- *Baugesetzbuch (BauGB)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057).

- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22).

- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338).

2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 28 „Nördlich Am Loh“ erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt 7.520 m² und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten:	durch die südwestliche Grenze des Flst. 42/6 (Waldstraße – L 449),
im Osten:	durch die westlichen Grenzen der Flst. 113/3, 112/4, 114/1 und 115, ausgehend von dem südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 115 das Flst. 192/8 (Am Loh) orthogonal querend auf die nördliche Grenze des Flst. 193/3 verlaufend,
im Süden:	durch die nördliche Grenze des Flst. 193/3, weiter in Verlängerung der nördlichen Grenze des Flst. 163/2 die Flst. 193/3 und 163/1 (Am Loh) querend sowie die nördliche Grenze des Flst. 163/2 selbst,
im Westen:	in Verlängerung der östlichen Grenze des Flst. 119 das Flst. 163/1 (Am Loh) querend und weiter durch die östliche Grenze des Flst. 119.

Die Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Haste, Flur 3.

Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

3.2 Zustand des Plangebietes

- *Das städtebauliche Umfeld*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 erstreckt sich auf eine Fläche im zentralen Siedlungsbereich Hastes, südlich der L 449 und nördlich der Straße Am Loh. Die unmittelbare Nachbarschaft des hier in Rede stehenden B-Planes Nr. 28 wird derzeit im Westen und Osten durch die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche (WA-Gebiete) geprägt.

Südlich und südwestlich des Wohnsiedlungsbereiches schließt sich die freie Ackerlandschaft an. Südöstlich setzt sich der Wohnsiedlungsbereich bis zur L 449 und zur Bahnstrecke (DB) 1700 Hannover- Minden und zur Bahnstrecke 1761 Hannover- Altenbeken weiter fort. Östlich der Bahngleise und entlang der B 442 befinden sich Gewerbebetriebe, die jedoch keinen immissionsrelevanten Einfluss auf das hier in Rede stehende Plangebiet haben. Weiter östlich setzt sich der Siedlungsbereich Hastes fort. Nördlich der L 449 schließen sich weitläufige Waldgebiete an, die u.a. zum Zwecke der Naherholung beansprucht werden.

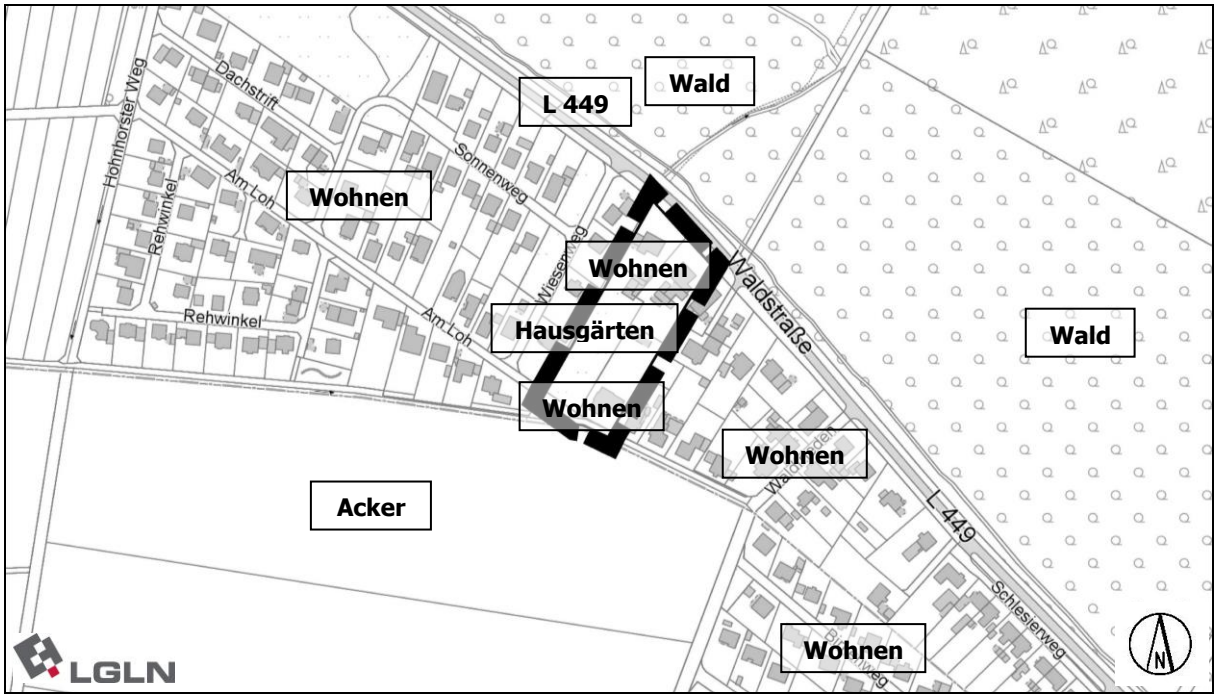
Die an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Wohnbauflächen werden entsprechend durch eine lockere und ein- bis zweigeschossige Bauweise geprägt, die im Bereich der jeweils rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen über die zugeordneten Hausgärten mit den damit verbundenen Außenwohnbereichen (Terrassen) verfügen.

Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung erfolgt über die in Haste, Wunstorf und Bad Nenndorf befindlichen Einrichtungen und Läden der Grundversorgung.

- *Das Plangebiet*

Das Plangebiet ist derzeit im nördlichen Bereich sowie im südöstlichen Bereich durch Wohnhäuser bebaut. Die Freiflächen stellen sich derzeit als intensiv genutzte Grünfläche und artenarme Hausgärten da. Die Grundstücksflächen werden über die Straße Am Loh und die Waldstraße (L 449) erschlossen, in denen sich auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen befinden, so dass die Erschließung des Planbereiches als gesichert angesehen werden kann. Nachfolgend werden die Nutzungsstrukturen im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes abgebildet, um den planungsrechtlichen Gesamtzusammenhang aufzuzeigen.

Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung, Kartengrundlage © 2018, LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 28 „Nördlich Am Loh“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf den Siedlungsbereich Haste bezogene Deckung des lokal bezogenen Wohnbaulandbedarfes. Diese Bauleitplanung soll angemessen und kleinräumig zur Stabilisierung und Entwicklung der Einwohnerstrukturen beitragen.

Zu diesem Zweck ist im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 28 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Durch die mit dieser B-Plan-Aufstellung bewirkten Veränderungen der Bodennutzungen ergeben sich in Bezug zur umgebenden Wohnbebauung keine Nutzungskonflikte, da sich das geplante WA-Gebiet in den gleichartigen Siedlungszusammenhang einfügt. Durch die Planaufstellung können zwei zusätzliche Bauplätze in Zuordnung zum Siedlungszusammenhang mit bereits bestehenden Erschließungsanlagen bereitgestellt werden, um einen weiteren Beitrag zur Förderung und Entwicklung der Innenentwicklung und zur Deckung des auf den Ort Haste bezogenen Baulandbedarfs zu leisten.

Für die Neuordnung der im Plangebiet befindlichen Flächen werden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 3 m zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen, um die gem. Nds. Bauordnung mögliche bauliche Ausnutzung des Grundstückes im Sinne der Innenentwicklung zu gewährleisten. Die Überbaubarkeit der Grundstücke ist mit einer GRZ von 0,4 der umgebenden, bereits bestehenden Bebauung entsprechend angesetzt, um eine örtlich angemessene, bauliche Dichte und Integration in den Siedlungszusammenhang sicherzustellen. Bezugnehmend auf die umliegende bauliche Situation und dem mit diesem Bebauungsplan verfolgten Planungsziel der Förderung einer maßvollen Innenentwicklung wird eine zweigeschossige und offene Bauweise ermöglicht.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung der hinzukommenden Bauflächen im Plangebiet über die südlich verlaufende Straße Am Loh vor, die bereits teilweise der Erschließung der umliegenden Grundstücke dient. Die tiefer liegenden und nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden neuen Grundstücksflächen werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird in Anlehnung an die in der unmittelbaren Umgebung befindlichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zielsetzung der Aufstellung des B-Planes Nr. 28 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wohnnutzungen. Alternative Arten der baulichen Nutzungen ergeben sich auch mit Blick auf die umgebenden prägenden Wohnsiedlungsbereiche nicht. Um zu gewährleisten, dass sich das WA-Gebiet in die gewachsene Ortslage einfügt und es lokal nicht zu städtebaulichen Spannungen kommt, werden daher für das WA-Gebiet gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.

Da im WA-Gebiet primär der lokal erkennbare Baulandbedarf gedeckt werden soll, werden zur Gewährleistung einer mit dem bestehenden Wohnumfeld zu vereinbarenden Nutzungsstruktur Nutzungen und Einrichtungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die dazu geeignet sind, die Wohnqualität der benachbarten und in diesem Bereich neu hinzukommenden Wohnnutzungen durch betriebsbedingte Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrten) zu beeinträchtigen oder sich auch aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Baulandbedarfes vereinbaren lassen (Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO), auch innerhalb dieses kleinräumigen WA-Gebietes ausgeschlossen.

Diese Festsetzung soll auch mit Rücksicht auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft angrenzenden Wohnnutzungen auch für die neu hinzukommenden Flächen des WA-Gebietes übernommen werden, um dafür Sorge zutragen, dass keine Nutzungen zugelassen werden, die grundsätzlich zur Entstehung eines Immissionskonfliktes in Folge von städtebaulichen Spannungen geeignet wären.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die Umgebung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Die festgesetzte GRZ darf im WA-Gebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, sodass sich eine max. versiegelbare Grundstücksfläche von 60 % ergibt.

Als Bauweise wird eine max. zweigeschossige und offene Bauweise festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen soll auch weiterhin eine ortstypische Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der bereits in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhandenen Siedlungsbereiche und eine dem Wohnbedarf angemessene Baulandbereitstellung gewährleistet werden.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen verlaufen im Norden, Osten und Süden in einem Abstand von 3 m zur Plangebietsgrenze bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche, um die Anforderungen der NBauO in Bezug auf die Einhaltung der Mindestabstände zu berücksichtigen. Nach Westen hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m ein, da in diesem Bereich ein Unterhaltungsstreifen für das entlang der Westseite des Plangebietes verlaufende verrohrte Gewässer II. Ordnung berücksichtigt wird. Eine weitergehende Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen soll nicht erfolgen, um die Grundstücke grundsätzlich einer individuellen Bebauung auch im Sinne der Förderung der Innenentwicklung zuführen zu können.

4.2 Verkehr

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 28 wird über die angrenzend verlaufende öffentlichen Verkehrsflächen Am Loh und die Waldstraße erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die im Plangebiet entstehenden Grundstücke, die nicht unmittelbar an die Verkehrsfläche angebunden sind, werden über eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten sowie die Gemeinde Haste zu belasten ist, an die Straße Am Loh angeschlossen.

Die vorgesehene Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen über einen Privatweg entlang der Westseite des Plangebietes mit den darauf zu erwartenden Fahrzeugbewegungen (Erschließung von maximal 2 Grundstücken), die sich gegenüber den Verkehrsmengen auf den umliegenden Straßen als untergeordnet darstellen, ist nicht dazu

geeignet, sich erheblich störend auf die angrenzenden Außenwohnbereiche der Nachbargrundstücke auszuwirken. Ferner sei darauf hingewiesen, dass auch eine Verlegung des Erschließungsweges nach Osten zu entsprechenden Auswirkungen auf die dort bereits bestehende Wohnbebauung hätte.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind auch weiterhin zur Aufnahme der aus dem Gebiet resultierenden Verkehre ausreichend dimensioniert und leistungsfähig. Die Aufstellung des B-Planes Nr. 28 wirkt sich nicht auf die Leistungsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen aus. Die hinzukommenden Einfahrten führen nicht zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der Straße Am Loh fließenden Verkehrs. Hierbei handelt es sich nur um Anliegerverkehre, die zudem ihren privaten Stellplatzbedarf entsprechend den Vorgaben der NBauO auf den eigenen Grundstückflächen sicherzustellen haben.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der östlich verlaufenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

4.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft

4.3.1 Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Förderung der Innenentwicklung des Siedlungsbereiches und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit rd. 2.900 m² eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt.

Da die zulässige Grundfläche deutlich unter dem o.g. Schwellenwert von 20.000 m² liegt, werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt, sodass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen sowie ein Scoping erforderlich werden.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich im Grundsatz nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung berücksichtigt das Gebot (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB) mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und hierfür Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsbereiches zu nutzen. Dies berücksichtigend sind die aus der Überbauung voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen, welche sich vornehmlich auf Eingriffe in bereits funktional weitgehend beeinträchtigte Bodenstrukturen und auf planungsrechtlich gesicherte Bauflächen beziehen, zu relativieren.

Die Freiflächen im Planbereich werden von artenarmen Grünlandflächen mit einer intensiven Nutzung sowie Scherrasenflächen und intensiv genutzten Hausgärten geprägt. Diese Biotope haben aufgrund ihrer intensiven Nutzung und aufgrund der Lage in bestehenden Siedlungsstrukturen eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für den Naturhaushalt insgesamt. Die Einzelbäume in den Hausgärten können als Brutstätte für Vögel sowie als Quartier für Fledermäuse dienen. Diese Belange werden im Rahmen der Regelungen für die Baufeldräumung entsprechend berücksichtigt (s. Kap. 4.3.2).

Bei der Umwandlung dieser Flächen in ein WA- Gebiet ergibt sich aufgrund der bereits stark siedlungsstrukturellen Prägung und den damit verbundenen Vorbelastungen kein erheblicher

Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes. Ausgleichsmaßnahmen werden daher als nicht erforderlich angesehen.

4.3.2 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen

Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen- (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Im Rahmen der Umweltvorsorge ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten 1 und 2.

Weitergehende Festsetzungen zur Durchgrünung der Grundstücksflächen werden im Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Aufstellung des B-Planes nicht getroffen und stellen sich aufgrund der geringen Plangebietsgröße auch nicht als sinnvoll dar.

Aus Gründen des Artenschutzes sind die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

5 Altlasten und Kampfmittel

Der Gemeinde Haste sind keine Altablagerungen oder Ablagerungen kontaminierter Stoffe innerhalb des Plangebietes bekannt. Auch im Altlastenkataster des Landkreis Schaumburg sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden.

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde des Landkreises Schaumburg umgehend zu unterrichten, ggf. sind Arbeiten zu unterbrechen. Es wird empfohlen, Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, bearbeitet und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

Ferner sind keine Kampfmittelfunde innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 BauGB, zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Anforderung an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. (§ 1 Abs. 7 c BauGB). Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird durch die bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebiete sowie von der im Norden gelegenen L 449 und ferner durch den Zugverkehr auf der Bahnstrecke (DB) 1700 Hannover-Minden und auf der Bahnstrecke 1761 Hannover- Altenbeken in rd. 700 m Entfernung östlich des Plangebietes bestimmt. Zur Beurteilung der Immissionen aus Schienen- und Verkehrslärm wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.[1]

6.1 Beurteilung des Schutzanspruches der Nutzungen im Plangebiet

Für die im Plangebiet gelegenen Nutzungen sind die sich aus der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ergebenden Orientierungswerte für

WA-Gebiete: 55 dB(A) tags und 45/40 dB(A) nachts zu berücksichtigen.

Der kleinere Nachtwert ist für Gewerbelärm beachtlich.

6.2 Bestehende Immissionssituation

- *Verkehrslärm*

In der unmittelbaren Nähe des Plangebietes nördlich angrenzend verläuft die Landstraße (L 449) mit einer DTV von 1.800 Kfz/24 h und 100 Lkw/24h[2].

Im Sinne einer konservativen Abschätzung wurde eine allgemeine Verkehrsmengenentwicklung von 15 % berücksichtigt. Für den maßgeblichen Straßenabschnitt der *Landesstraße 449* wurden in diesem Fall folgende Verkehrszahlen zu Grunde gelegt:

Tab.: Verkehrsmengen und Emissionspegel[3]

Landesstr.449	DTV [Kfz/24h]	p_T/ p_N [%]	$v_{Pkw/Lkw}$ [km/h]	$L_{m,E,T}$ [dB(A)]	$L_{m,E,N}$ [dB(A)]
[1]	2.070	5,7 / 2,8	50	**55,2**	**45,0**
[2]	2.070	5,7 / 2,8	100/80	**59,8**	**50,3**

- *Schienenverkehr*

Maßgebend für die Beurteilung der aus dem Schienenverkehrs resultierenden Emissionen ist der Zugverkehr auf den Strecken Hannover- Minden und Hannover- Altenbeken. Die Prognose- Daten (Prognose 2025) wurden von der Deutschen Bahn AG, Bereich DB Umwelt Schall- und Erschütterungsschutz, Berlin, übermittelt:

[1] Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbB, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Nördl. Am Loh“ der Gemeinde Haste“, Garbsen, 04.06.2018
[2] Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr NLStBV 2017: Verkehrsmengenkarte 2015
[3] Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbB, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Nördl. Am Loh“ der Gemeinde Haste“, Garbsen, 04.06.2018, S. 6

DB-Strecke Hannover- Minden: 186 tags/ 92 nachts (Summe beider Richtungen)

DB-Strecke Hannover- Altenbeken : 64 tags/ 12 nachts (Summe beider Richtungen)

Auf Grund der Nähe des Plangebietes zur Landstraße und zum Schienenverkehr und der daraus möglich resultierenden Immissionseinwirkungen sind voraussichtlich Anforderungen an einen angemessenen Immissionsschutz zu treffen.

- *Beurteilung Schienen- und Verkehrslärm*

Die v.g. Belastungen der Straße und Bahnstrecken führen auf der Grundlage der schalltechnischen Beurteilungen zu den nachfolgend dargestellten Auswirkungen im Plangebiet:

„6.2.1 Straßenverkehrslärm

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen ergeben sich durch Straßenverkehrslärmimmissionen für die straßennahen Bauflächen des betrachteten Allgemeinen Wohngebiets Immissionsbelastungen bis zu rd. 61 dB(A) am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) bzw. 51 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr). Im größten Teil des Geltungsbereichs werden die für WA-Gebiete maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE von:

WA-Gebiet: OW(tags) = 55 dB(A)
OW(nachts) = 45 dB(A)

eingehalten bzw. unterschritten.

Geht man im Rahmen der ***Abwägung*** *davon aus, dass eine Überschreitung des ORIENTIERUNGSWERTS tags um weniger als 3 dB(A) als nicht „wesentlich" einzustufen ist (vgl. hierzu Abschnitt 6.1* des Gutachtens*), so ist festzustellen, dass der dann zu beachtende Bezugspegel von 58 dB(A) lediglich in einem rd. 10 m breiten Streifen an der Nordgrenze des Plangebiets überschritten wird.*

In den von einer Überschreitung der vorgenannten Bezugspegel betroffenen Teilflächen sind Schutzwürdige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) auszuschließen bzw. an den der Straße abgewandten Gebäudesüdseiten vorzusehen. An diesen Gebäudeseiten kann durch die Eigenabschirmung der Baukörper die Einhaltung des WA-ORIENTIERUNGSWERTS am Tage nachgewiesen werden.

Darüber hinaus sollte durch architektonische Maßnahmen zur Selbsthilfe (=> Grundrissgestaltung) die Anordnung von Fenstern schutzwürdiger Räume in den der Landesstraße 449 zugewandten Gebäudeseiten der Bebauung soweit wie möglich ausgeschlossen werden.

Unabhängig hiervon sind für die geplanten Bauflächen passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen festzusetzen um den Schutzanspruch innerhalb der Gebäude sicherzustellen (vgl. Abschnitt 6.3 des Gutachtens*).*

6.2.2 Schienenverkehrslärm

Durch die auf das betrachtete Plangebiet einwirkenden ***Schienenverkehrslärmimmissionen*** *ist am Tage eine Immissionsbelastung bis zu rd. 49 dB(A) zu erwarten (vgl. Anlage 2, Blatt 1 bis 3* des Gutachtens*). Damit wird der für Allgemeine Wohngebiete (WA gem. BauNVO) maßgebliche ORIENTIERUNGSWERT von:*

WA-Gebiet: 6.00 – 22.00 Uhr: OW = 55 dB(A)

im gesamten Plangebiet Bereich unabhängig von den untersuchten Stockwerksunterschritten.

In der Nachtzeit ist demgegenüber eine deutliche Überschreitung des dann maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTS von:

WA-Gebiet: 22.00 – 6.00 Uhr: OW = 45 dB(A)

im gesamten Geltungsbereich zu erwarten. Dabei kann die Überschreitung des WA-ORIENTIERUNGSWERTS bis zu rd. 9 dB(A) betragen (vgl. Anlage 3, Blatt 4 und 5 des Gutachtens*).*

Unter Beachtung der festgestellten Überschreitung des für WA-Gebiete maßgeblichen Bezugspegels in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) sollte durch architektonische Maßnahmen zur Selbsthilfe (=> Grundrissgestaltung) die Anordnung von Fenstern schutzwürdiger Räume in den der Schiene zugewandten Gebäudenord- bzw. -nordwestseiten der zukünftigen Bebauung soweit wie möglich ausgeschlossen werden (vgl. Abschnitt 6.3 des Gutachtens*).*

Für den Fall, dass die o.a. architektonischen Maßnahmen zur Selbsthilfe nicht konsequent umgesetzt werden können, besteht die Möglichkeit die von einer Überschreitung der ORIENTIERUNGSWERTE betroffenen Gebäudeseiten der geplanten Bebauung durch passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen zu schützen und den Schutzanspruch innerhalb der Gebäude sicherzustellen (vgl. Abschnitt 6.3 des Gutachtens*).“*[4]

Der sich aus der Überschreitung der Orientierungswerte darstellende Immissionskonflikt ist im Rahmen dieser Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz (aktive oder passive Maßnahmen) zu lösen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen zudem Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die im Plangebiet befindliche und zukünftig hinzukommende Wohnbebauung hält mit rd. 700 m jedoch ausreichend Abstand zur Bahnstrecke.

6.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen, hier Verkehrslärm (Straße und Schiene), kommen grundsätzlich aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) ist im Rahmen der Abwägung gegenüber den passiven Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Fenster, Mauerwerk und Dächer) zunächst der Vorrang einzuräumen.

Hierbei sollen jedoch auch die jeweils für den engeren Planungsraum anzutreffenden und prägenden städtebaulichen Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass aus städtebaulichen Gründen zur Reduzierung von visuellen und funktionalen Barrierewirkungen in Folge von Wällen und Wänden, soweit technisch machbar, die Ausformung und Dimensionierung passiver Schallschutzanlagen Gegenstand der Festsetzungen werden.

Aufgrund der Lage des innerhalb des Siedlungsbereiches und der umgebend bereits realisierten Bebauung sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder –wänden im Plangebiet nicht zu realisieren bzw. entfalten aufgrund der sich ggf. ergebenden Schalllücken keine hinreichende Wirkung, sodass in diesem Fall den passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden der Vorrang einzuräumen ist.

Auch entlang der jeweiligen Straßen wären aktive Schallschutzmaßnahmen, nicht nur aufgrund der davon ausgehenden Barrierewirkung, städtebaulich nicht sinnvoll. Durch die in diesen Bereichen vorgesehenen Grundstückszufahrten müsste eine Unterbrechung des aktiven Schallschutzes berücksichtigt werden, sodass die daraus resultierenden Schalllücken in Bezug auf den beabsichtigten Schallschutz unverhältnismäßig wären. Darüber hinaus wäre

[4] Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbB, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Nördl. Am Loh“ der Gemeinde Haste“, Garbsen, 04.06.2018, S. 12f.

ein aktiver Schallschutz (Wall oder Wand) auch deshalb unverhältnismäßig, da die von der Straße ausgehenden Verkehrslärmemissionen trotz der Überschreitung der Orientierungswerte dennoch als vergleichsweise gering zu bezeichnen sind.

Darüber hinaus würden aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der entfernter gelegenen DB-Strecke über die an der v.g. Strecke bereits vorgesehenen Maßnahmen hinaus, keine weitergehende Schallreduzierung bewirken.

Aus den o.g. Gründen wird der Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber aktiven Schallschutzmaßnahmen der Vorrang eingeräumt. Auf der Grundlage der o.g. und auf das Plangebiet einwirkenden Schienen- und Verkehrslärmimmissionen wurden die Lärmpegelbereiche III und IV ermittelt. Diese werden auf der Grundlage der Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens wie folgt festgesetzt:

§ 4 Lärmschutz innerhalb des festgesetzten WA – Gebietes
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten WA–Gebietes sind aufgrund der vorhandenen Schienen- bzw. Straßenverkehrslärmsituation (Bahnstrecken 1700 bzw. 1761 - Hannover- Minden und Hannover- Altenbeken/L 449 „Waldstraße“) gegenüber den gemäß DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerten erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten.

Zum Schutz vor einwirkendem Lärm, ausgehend von den Bahnstrecken 1700 bzw. 1761 sowie der L 449 werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke bzw. der eingeführten technischen Baubestimmungen (insbesondere DIN 4109) verwiesen.

Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 unter Berücksichtigung des nachfolgend angegebenen Lärmpegelbereichs vorzusehen:

Lärmpegel-bereich (LPB)	*Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)*
III	*61 bis 65*
IV	*66 bis 70*

Für ausschließlich am Tage genutzte schutzbedürftige Räume ist im gesamten Plangebiet der Lärmpegelbereich III mit einem Außenlärmpegel von 61 dB(A) bis 65 dB(A) maßgebend.

Für Schlafräume, Gästezimmern und Kinderzimmer sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorzusehen (vgl. DIN 1946).

Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

6.4 Wirkungen der Aufstellung des B-Planes auf die Nutzungen in der Umgebung

Da es sich bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung um die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 in Form von Allgemeiner Wohnbaufläche handelt und die geringfügige hinzukommende Bebauung keine erhebliche Veränderung der Immissionssituation im Sinne zusätzlicher Verkehrslärmemissionen bewirkt, wird über die bisherige Immissionssituation hinaus für die umgebenden Wohngebiete nicht mit einer erheblichen Veränderung dieser Immissionssituation gerechnet.

Darüber hinaus wirken nach heutigem Kenntnisstand auch keine Gewerbelärmemissionen auf das Plangebiet ein. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben weiterhin gewährt.

Darüber hinaus sind der Gemeinde Haste keine Betriebe oder Einrichtungen bekannt, die der Störfallverordnung zuzuordnen sind und aufgrund der räumlichen Nähe auf diesen Planbereich Einfluss haben könnten.

6.5 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG

Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen und der im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen und ausgeübten Wohnnutzungen aufgrund der nicht als erheblich zu bezeichnenden Immissionskonflikte auch mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist.

Der Gemeinde Haste sind darüber hinaus auch keine Betriebe oder Einrichtungen in der Nähe des Plangebietes bekannt, die der Störfallverordnung unterliegen.

6.6 Gewerbelärm

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 28 befinden sich keine Nutzungen oder Einrichtungen, die erheblich beeinträchtigend auf die hier in Planung befindliche Wohnnutzung einwirken könnten.

6.7 Geruch

Der Schutzanspruch der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzungen richtet sich nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), die zur Anwendung empfohlen wird. Danach sind in WA-Gebieten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von max. 10 % der Jahresstunden zulässig.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine geruchsrelevanten Einrichtungen oder Nutzungen.

6.8 Militärische Flugplätze

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach §§ 14 und 18 LuftVG für die militärischen Flugplätze Bückeburg /Wunstorf. Ferner liegt das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugbetrieb ausgehenden Immissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

7 Klimaschutz/Klimaanpassung

Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf eine größtenteils bereits bebaute Fläche mit langgezogenen Hausgärten. Die Fläche hat aufgrund der im Gebiet und im Umfeld bereits bestehenden siedlungsstrukturell geprägten Nutzungen keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Der Bebauungsplan Nr. 28 trägt somit nicht dazu bei, die bereits vorbereiteten klimatischen Verhältnisse erheblich zu verschlechtern.

Der Eingriff bezieht sich lediglich auf eine kleinräumige und bisher durch Scherrasen, intensivem Grünland in Form von Hausgärten und Einzelbäumen geprägte Fläche, so dass

diese nur unwesentlich zu einer Veränderung der kleinklimatischen Situation beiträgt. Diese wird sich durch die Flächenversiegelung durch bauliche Anlagen darstellen, die jedoch über die kleinräumige Flächenausdehnung und Wirkung nicht hinausgehen wird.

Die neu hinzukommenden Gebäude sind auf der Grundlage der aktuellen Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen auch zukünftig auf eine ausreichende Kapazität zu achten. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Regenwasserleitungen aufgrund der nur kleinräumig zu erwartenden Flächenversiegelungen zur Aufnahme des mit dieser Bauleitplanung vorbereiteten Versiegelungsereignisses ausreichend dimensioniert sind, sodass auf Versickerungseinrichtungen verzichtet werden könnte.

Der B-Plan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Gemeinde Rechnung getragen.

8 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail Berthold@SchaumburgerLandschaft.de), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege 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.

9 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 umfasst eine Fläche von insgesamt 7.520 m² und gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	7.250 m²
darin mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:	*200 m²*
Öffentliche Verkehrsfläche:	270 m²
Plangebiet gesamt	7.520 m²

10 Durchführung des Bebauungsplanes

10.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht erforderlich.

10.2 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich liegt eingebunden in einen bestehenden und erschlossenen Siedlungsbereich. Die im Plangebiet angrenzenden Straßen sind bereits voll erschlossen und weisen die für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen auf.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Nenndorf abgegeben. Die Kläranlage ist zur Aufnahme der mit dieser Bauleitplanung verbundenen baulichen Entwicklung ausreichend dimensioniert. Mit dieser Bauleitplanung werden lediglich zwei Wohngrundstücke zusätzlich an den Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 28 sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der damit geringen Neuversiegelung, keine erheblichen Eingriffe in die bestehende Vorflut gegeben, sodass die im Gebiet anfallenden Regenwassermengen an die bestehende Vorflut abgegeben werden können.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen und ist durch den Wasserverband Nordschaumburg sichergestellt.

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 geplanten Nutzung — WA-Gebiet — 800 l/min für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Eine für das Plangebiet ausreichende Löschwasserversorgung gemäß dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist durch die vorhandenen Leitungen und Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung nachzuweisen.

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

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass

- bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren sind.
- bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen ist.
- die Löschwasserentnahmestellen nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen und freizuhalten sind, sodass die Flächen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Zu allen Gebäuden ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Feuerwehrzufahrten sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die Flächen für die Feuerwehr müssen den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen vom 28. September 2012 entsprechen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schaumburg (AWS) sichergestellt. Im Landkreis Schaumburg werden ausschließlich dreiachsige Mülleinsammelfahrzeuge eingesetzt. Um den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen zu genügen, sollte die verkehrliche Erschließung von Baugebieten gemäß den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (Dreiachsige Müllfahrzeuge)“ ausgeführt werden.

Das Grundstück weist eine derartige Tiefe auf, dass auch zwei Grundstücke hintereinander zur Deckung des Wohnbedarfs daraus entwickelbar sind. Für diese Fall ist im Bebauungsplan zur Darlegung der Erschließung des „rückwärtig“ gelegenen Grundstückes, das selbständig bebaut werden kann, eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger und der Gemeinde Haste zu belasten ist, festgesetzt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt ausschließlich über die Straße Am Loh, was die neu hinzukommende Bebauung angeht. Da das Einfahren in das Plangebiet für Müllfahrzeuge aufgrund des zu geringen Fahrbahnquerschnittes nicht möglich ist, wird im Nahbereich der Straße Am Loh ersatzweise eine Fläche für die Aufstellung von Müllgefäßen festgesetzt und im Zuge der Durchführung des jeweiligen Bauvorhaben gestaltet.

Die Anlegung einer den Müllfahrzeugen gerecht werdenden Wendeanlage wäre nicht mit dem Ziel der Förderung der Innenentwicklung und der Deckung des Baulandbedarfs vereinbar, da dafür zu viel Fläche beansprucht würde.

Für die weiteren im Plangebiet gelegenen und bereits bebauten Grundstücke kann die Abfallentsorgung über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Am Loh, Waldstraße) sichergestellt werden.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über das Energieversorgungsunternehmen Westfalen Weser Netz GmbH.

Fernmeldewesen

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technische Infrastrukturniederlassung Nordwest, PTI 21 –FS-, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für den Ausbau des Netzes der Vodafone Kabel Deutschland GmbH ist das Team Neubaugebiete zu kontaktieren:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

10.3 Kosten

Der Gemeinde Haste entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB.

10.4 Militärischer Flugplatz Wunstorf

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf am Rande der Einflugschneise.

Sollte es bei späteren Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

10.5 Bodenschutz

In den von Bebauung freizuhaltenden Bereichen (zukünftige Gärten) sollte durch Minimierung oder, wo möglich, Verzicht der Befahrung des feuchten Bodens mit Baufahrzeugen eine Verdichtung vermieden werden, um Beeinträchtigungen des Bodens zu verhindern.

Zufahrten sowie Lager- und anderweitig genutzte Bauflächen sollten sich nach Möglichkeit nicht auf den benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden, um nachteilige Auswirkungen auf die Böden zu vermeiden.

10.6 Gewässer II. Ordnung

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich die gemeindliche Parzelle 19/0, Flur 3, Gemarkung Haste. Hierbei handelt es sich um eine Gewässerparzelle in der ein verrohrtes Gewässer III. Ordnung verläuft.

Für evtl. Unterhaltungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen wurde im Bebauungsplan ein 5 m breiter Unterhaltungsstreifen als Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Gemeinde Haste zu belasten ist, entlang der Parzelle festgesetzt. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, um eine maschinelle Zugänglichkeit zu ermöglichen.

Anlage: Städtebaulicher Entwurf (Planungsbüro Reinold)

