

Bauleitplanung der Gemeinde Haste

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 29

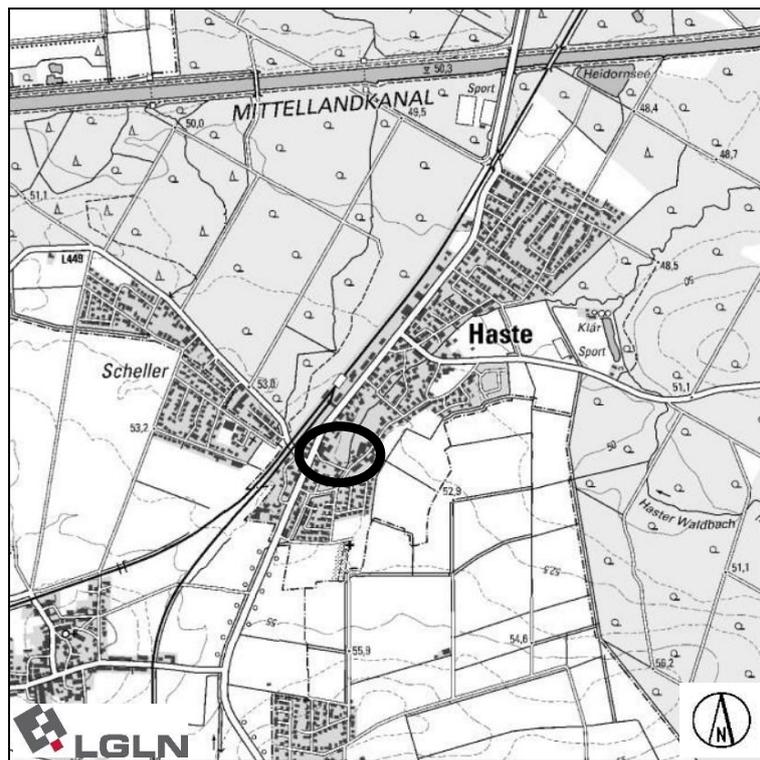
„Rehre“

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

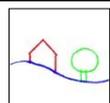
Bebauungsplan der Innenentwicklung

gem. § 13 a BauGB



Vorentwurf

(§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)



Gliederung

1 Grundlagen	3
1.1 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf	3
1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	3
1.3 Gesetze und Verordnungen	7
2 Aufgaben des Bebauungsplanes	7
3 Städtebauliches Konzept	7
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2 Zustand des Plangebietes	8
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	9
4 Inhalt des Bebauungsplanes	11
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.2 Verkehr	14
4.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft	15
5 Altlasten und Kampfmittel	16
6 Immissionsschutz	17
6.1 Beurteilung des Schutzanspruches der Nutzungen im Plangebiet	17
6.2 Bestehende Immissionssituation	17
6.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz	18
6.4 Wirkungen der Aufstellung des B-Planes auf die Nutzungen in der Umgebung	19
6.5 Gewerbelärm	19
6.6 Geruch	19
6.7 Militärische Flugplätze	20
6.8 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung	20
7 Klimaschutz/Klimaanpassung	20
8 Denkmalschutz	21
9 Daten zum Plangebiet	21
10 Durchführung des Bebauungsplanes	21
10.1 Bodenordnung	21
10.2 Ver- und Entsorgung	22
10.3 Kosten	24
10.4 Bodenschutz	24
10.5 Gewässer	24

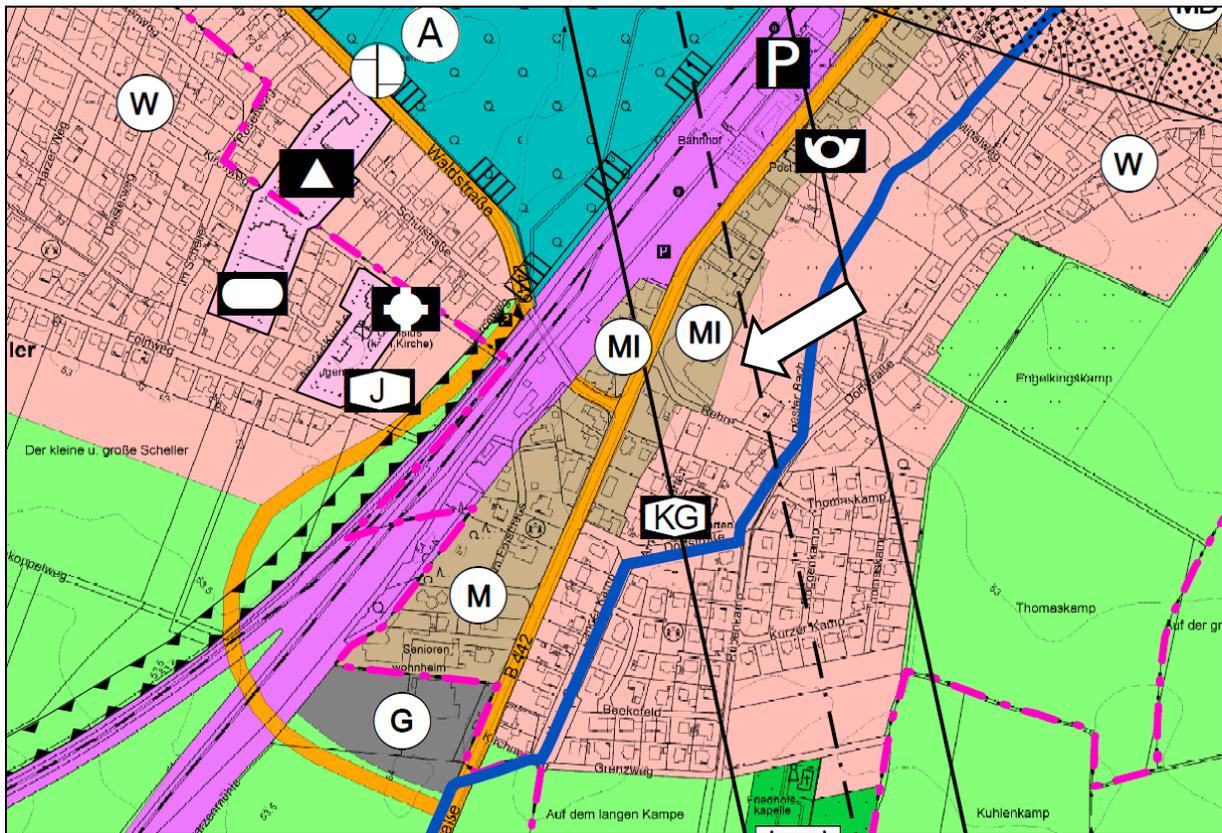
1 Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Haste hat in seiner Sitzung am 12.03.2018 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 29 „Rehre“, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, 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. 29 betroffenen Flächen als Mischgebiet und Wohnbauflächen dar. Der B-Plan Nr. 29 setzt ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sowie ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest und wird daher als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf entwickelt angesehen. Ferner stellt der wirksame Flächennutzungsplan dar, dass das Plangebiet im Bereich einer Richtfunktrasse liegt.

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. 29 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 erstreckt sich auf einer Fläche östlich der Hauptstraße B 442 sowie nördlich und südlich der Straße Rehre. Die von der Planung betroffene Fläche befindet sich im zentralen Siedlungszusammenhang von Haste und ist von kleineren Handwerks- und nicht störenden Gewerbebetrieben, Gastronomie sowie Wohnnutzungen umgeben. Die gegenwärtig erkennbaren Freiflächen stellen sich als

Grünflächen (Hausgärten und überwiegend Scherrasen) dar. Der Bebauungsplan Nr. 29 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. 7.779 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: $8.616 \text{ m}^2 \times 0,4 = 3.446 \text{ m}^2$

MI-Gebiet x GRZ: $7.221 \text{ m}^2 \times 0,6 = 4.333 \text{ m}^2$

$3.446 \text{ m}^2 + 4.333 \text{ m}^2 = 7.779 \text{ m}^2$

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

- *Förderung der Innenentwicklung*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 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 zweigeschossige Gebäude mit gewerblicher und gastronomischer Nutzung entlang der Hauptstraße sowie durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude nördlich und südlich der Straße Rehre geprägt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Rehre“ dient der Sicherung und Entwicklung der im weiteren Umfeld des Bahnhofes entlang der B 442 gelegenen Grundstücksflächen und der darauf ausgeübten Nutzungen. Durch die Aufgabe und Nachfolge von Nutzungen im Nahbereich der Bahnanlagen, entlang der zentralen Versorgungsachse Hastes beidseits der B 442, soll aus städtebaulichen Gründen in diesen sensiblen Bereichen die zulässigen und unzulässigen Nutzungen in einem B-Plan definiert werden, um städtebaulich erwünschte, die Versorgungsstruktur stärkende und ergänzende Betriebe zu fördern sowie unerwünschte Folgenutzungen (etwa in Form von Vergnügungsstätten) an diesen zentral gelegenen Standorten zu vermeiden.

Ferner dient die Aufstellung des B-Plans Nr. 29 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 individuellen Wohnanforderungen nicht mehr genutzt werden. Dies trifft für die hier im Plangebiet gelegenen artenarmen Grünlandflächen sowie Scherrasenflächen 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 Sicherung und Entwicklung zulässiger und unzulässiger Nutzungen sowie zur Deckung des lokalen Wohnbedarfs sollen im B-Plan Nr. 29 ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) und ein Mischgebiet (MI-Gebiet) in Ergänzung der umliegend bereits bestehenden WA- und MI-Gebiete festgesetzt werden, um die bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen als Bestandteile der Versorgung der Bevölkerung zu sichern und um auf den sich darstellenden und bisher un bebauten Grundstücksflächen eine weitergehende bauliche Gestaltung und Deckung des Baulandbedarfs zu ermöglichen.

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 sind für die Flächen des B-Planes Nr. 29 ein Mischgebiet sowie Wohnbauflächen dargestellt. Im weiteren westlichen Verlauf schließen sich festgesetzte Mischgebiete und im östlichen Verlauf 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 Siedlungszusammenhangs 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 bereits durch eine intensive Nutzung als Haus- und Scherrasen sowie durch bereits bebaute Grundstücksflächen gekennzeichnet 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 ist, 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 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. 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. 29 „Rehre“ erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt 16.922 m² und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------|--|
| Im Norden: | durch die südlichen Grenzen der Flst. 21/8, 516/22, 22/7 und 26/9 |
| im Osten: | durch die westliche Grenze des Flst. 164/2 (Haster Bach), |
| im Süden: | durch die südliche Grenze des Flst. 13/13 sowie durch die nördlichen Grenzen der Flst. 13/12, 10/19, 10/18, 10/17 und 10/13, |
| im Westen: | durch die östliche Grenze des Flst. 153/4 (Hauptstraße B 442). |

Die Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Haste, Flur 1.

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. 29 erstreckt sich auf eine Fläche im zentralen Siedlungsbereich Hastes, östlich der Hauptstraße B 442 sowie nördlich und südlich der Straße Rehre.

Die unmittelbare Nachbarschaft des hier in Rede stehenden B-Planes Nr. 29 wird derzeit im Westen durch handwerkliche, nicht störende gewerbliche und gastronomische Nutzungen (MI-Gebiete) und im Osten durch die bestehenden und in der Umgebung vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche (WA-Gebiete) geprägt.

Im Norden des Plangebiets befinden sich Grünflächen beidseits des Haster Baches, welcher östlich an das Plangebiet grenzt. Ferner befinden sich westlich der B 442 und im Nahbereich der Bahnanlagen gelegen, überwiegend gewerblich genutzte Grundstücksflächen sowie P+R Plätze, die dem ÖPNV-Haltepunkt zugeordnet sind. Östlich und südlich des Plangebiets setzt sich der Wohnsiedlungsbereich bis zum Ortsrand (Thomaskamp und Grenzweg) fort.

Westlich der B 442 befinden sich gewerblich geprägte Flächen, denen sich unmittelbar westlich die Bahnstrecke Minden – Hannover - Braunschweig anschließt.

Der Bahnhof Haste befindet sich in fußläufiger Entfernung (LL rd. 350 m) nördlich des Plangebiets. Nördlich der L 449 und westlich an die Bahnstrecke 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.

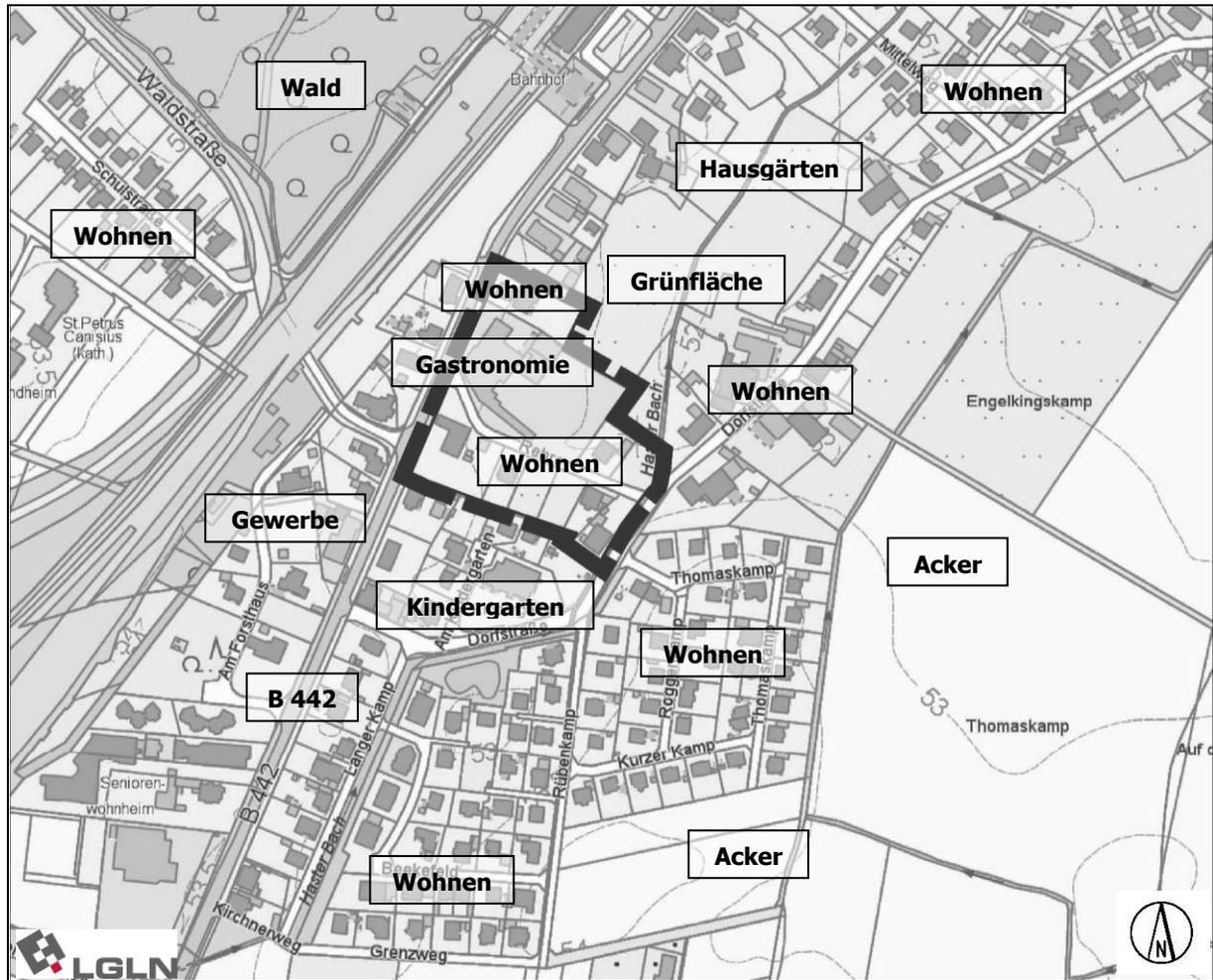
- *Das Plangebiet*

Das Plangebiet ist derzeit im westlichen Bereich durch eine gastronomische Nutzung sowie im Süden und Osten vereinzelt durch Wohnhäuser bebaut. Die Freiflächen des Plangebiets stellen sich derzeit als gering genutzte Grünlandflächen im Sinne von Scherrasenflächen dar.

Die Grundstücksflächen werden über die Straße *Rehre* und die *Hauptstraße* (B 442) 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: AK 5, M. 1:5.000
© 2018, LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln**



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Bebauungsplan Nr. 29 „Rehre“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung der im weiteren Umfeld des Bahnhofes entlang der B 442 gelegenen Grundstücksflächen und der darauf ausgeübten Nutzungen geschaffen werden.

Durch die Aufgabe und Nachfolge von Nutzungen im Nahbereich der Bahnanlagen, entlang der zentralen Versorgungsachse Hastes beidseits der B 442, ist in diesem Siedlungszusammenhang zukünftig vermehrt städtebaulicher Planungsdruck zu erwarten. Aus städtebaulichen Gründen sollen in diesen sensiblen Bereichen die zulässigen und unzulässigen Nutzungen in einem B-Plan definiert werden, um städtebaulich erwünschte, die Versorgungsstruktur stärkende und ergänzende Betriebe zu fördern sowie unerwünschte Folgenutzungen (etwa in Form von Vergnügungstätten) an diesen zentral gelegenen Standorten zu vermeiden.

Die Gemeinde Haste strebt seit langer Zeit die städtebauliche Aufwertung der Ortsmitte als Lebensmittelpunkt für die in Haste lebende und arbeitende Bevölkerung an. Um diese Bestrebungen zu unterstützen, ist die städtebauliche Ordnung von Nutzungen und Einrichtungen in räumlicher Zuordnung zur Ortsmitte vorgesehen. Zu diesem Zweck ist die Aufstellung des hier in Rede stehenden B-Planes vorgesehen. Dabei sollen die bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen östlich der B 442 planungsrechtlich gesichert und weitere Angebot zur Deckung des Wohnbedarfs geschaffen werden.

Die dichte Abfolge unterschiedlicher und teilweise sonst konkurrierender Nutzungen und Einrichtungen, die auch durch die im Plangebiet vorhandenen gemischten Nutzungen zum Ausdruck gebracht wird, erfordert auch mit Blick auf die im Umfeld seitens der Gemeinde zukünftig angestrebten Siedlungsentwicklungen eine besondere Umsicht im Umgang mit den zukünftig hinzutretenden Nutzungen.

Diese kann nur dann gewährleistet werden, wenn potenziell störende Nutzungen, wie z.B. Vergnügungsstätten (auch im Sinne von Spielhallen) in diesem Bereich auf ein Minimum reduziert oder insgesamt in diesem unmittelbaren Planbereich vermieden werden können. Im Gegensatz sollen die Nutzungen und Einrichtungen gefördert und zugelassen werden, die dazu geeignet sind, die Ortsmitte als Lebensmittelpunkt zu stärken. Hierzu zählen auch die bereits ausgeübten Nutzungen wie z.B. die Gastronomie als Bestandteil der Nahversorgung der Bevölkerung.

In diesem Zusammenhang sollen im Zuge der Ausarbeitung des B-Planes Nr. 29 für diesen Bereich differenzierte kleinräumige Gestaltungs- und Nutzungskonzepte ausgearbeitet und in Festsetzungen der Arten der baulichen Nutzungen überführt werden, die eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Lebensmittelpunktes (Bereich im Umfeld des Bahnhofes) erwarten lassen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen, sollen innerhalb des festzusetzenden Mischgebietes u.a. Vergnügungsstätten aller Art aufgrund ihres Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen werden. Zugelassen werden hingegen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die zu einer Verbesserung der Versorgungsstruktur in Haste beitragen können.

Dies soll durch die Festsetzung des Mischgebietes (§ 6 BauNVO) einschl. der damit verbundenen Nutzungsausschlüsse erfolgen. Darin werden neben anderen, lokal das angestrebte städtebauliche Ziel potenziell störende Betriebe (Tankstellen, Gartenbaubetriebe), insbesondere Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO, ausgeschlossen, um Störungen des lokalen Nutzungsumfeldes, insbesondere dem Wohnen, auszuschließen.

Ferner dient der Bebauungsplan Nr. 29 in diesem Zusammenhang der Stärkung der Ortsmitte und der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf den zentralen Siedlungsbereich Haste bezogene Deckung des Wohnbaulandbedarfes. Diese Bauleitplanung soll hierbei einen Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen leisten und zur Stabilisierung und Entwicklung der Einwohnerstrukturen beitragen.

Zu diesem Zweck ist im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 29, neben dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO, 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.

Für die Neuordnung der im Plangebiet nördlich der Straße *Rehre* 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.

Südlich der Straße *Rehre* werden die Baugrenzen ebenfalls auf 3 m von den straßenseitigen Grundstücksgrenzen festgesetzt, die Bautiefe wird hier jedoch auf 20 m begrenzt, um dort einen größeren Abstand zu den südlich angrenzenden Grundstücksgrenzen zu ermöglichen und die für den Ortsteil Haste typische offene Bauweise zu unterstreichen.

Die Überbaubarkeit der Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete ist mit einer GRZ von 0,4 und die der Mischgebiete mit einer GRZ von 0,4 bis 0,6 der umgebenden, bereits bestehenden Bebauung entsprechend angesetzt, um eine örtlich angemessene, bauliche Dichte und Integration in den Siedlungszusammenhang zu erreichen und dem städtebaulichen Ziel der Förderung der Innenentwicklung hinreichend Rechnung zu tragen. Bezugnehmend auf die umliegende bauliche Situation und dem mit diesem Bebauungsplan verfolgten Planungsziel der v.g. Förderung einer maßvollen Innenentwicklung soll eine zweigeschossige und offene Bauweise im Bereich der Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete ermöglicht werden.

In dem MI 1-Gebiet wird, entsprechend des baulichen Bestandes, eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung der hinzukommenden Bauflächen im Plangebiet über die mittig verlaufende Straße *Rehre* 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, die zu Gunsten der Ver- und Entsorgungspflichtigen sowie der Anlieger zu belasten sind, erschlossen. Über die bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen hinaus sind keine weiteren öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich.

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 Nutzungen ein **Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)** gem. § 4 BauNVO und ein **Mischgebiet (MI-Gebiet)** gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zielsetzung der Aufstellung des B-Planes Nr. 29 ist die Sicherung und Entwicklung der im weiteren Umfeld des Bahnhofes entlang der B 442 ausgeübten gemischten Nutzungsstrukturen, die der Versorgung des Siedlungsbereiches und der darin lebenden Bevölkerung dienen.

Darüber hinaus ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Wohnbedarfs Ziel dieses Bebauungsplanes.

➤ **Mischgebiet (MI1 und MI2):**

Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die bereits ausgeübte Nutzung für die östlich an die B 442 angrenzenden und bereits gemischt genutzten Flächen **Mischgebiete (MI 1/MI 2)** gem. § 6 BauNVO fest. Die Gliederung des MI1 und MI2 zielt nicht auf eine differenzierte Festsetzung der Arten der baulichen Nutzung, sondern auf die Festsetzung der Bauweise (Abweichende und offene Bauweise) ab.

Innerhalb der MI-Gebiete (MI 1/MI 2) werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

Durch diese Nutzungsausschlüsse sollen planungsrechtlich im MI-Gebiet mögliche Fehlentwicklungen, die zu einer Beeinträchtigung des städtebaulichen Umfeldes des Plangebietes oder der ausgeübten Gewerbenutzung führen könnten, ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich um Gartenbaubetriebe, die im Mischgebiet grundsätzlich allgemein zulässig sind, aber aufgrund ihres Flächenanspruchs auch größere Areale beanspruchen und daher aufgrund des großen Flächenanspruches nicht mit dem städtebaulichen Konzept dieses B-Planes vereinbar sind.

Weiterhin erstreckt sich der Nutzungsausschluss auf Tankstellen und Vergnügungsstätten, die insbesondere in den Abend- und Nachtstunden durch in der Nachtzeit zusätzlich auftretende Kfz-Verkehre mit den damit verbundenen An- und Abfahrten eine erhebliche Beeinträchtigung der in dem Mischgebiet zulässigen immissionssensiblen Wohnnutzungen bewirken würden. Da dieser sich auf die Nachtstunden erstreckende Nutzungscharakter für die bestehenden Nutzungen und die daran anschließenden Siedlungsbereiche untypisch ist und diese Nutzungen auch auf andere Bereiche des Gemeindegebietes ausweichen können, werden sie hier ausgeschlossen.

Bei den im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetrieben handelt es sich um solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährt werden.

➤ **Allgemeines Wohngebiet:**

Des Weiteren wird für den östlich an das Mischgebiet angrenzenden Bereich zur Deckung des auf den Siedlungskern Haste bezogenen Wohnbedarfs ein **Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

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 mit Rücksicht auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft angrenzenden Wohnnutzungen (östlich und südöstlich angrenzend) auch für die neu hinzukommenden Flächen des WA-Gebietes übernommen werden, um dafür Sorge zu tragen, dass keine Nutzungen zugelassen werden, die grundsätzlich zur Entstehung eines Immissionskonfliktes in Folge von städtebaulichen Spannungen geeignet wären.

Es handelt sich hierbei um:

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

Diese Nutzungen können auch in anderen Bereichen der Gemeinde ausgeübt werden, so dass der Ausschluss in diesem kleinräumigen Bereich gerechtfertigt ist.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) im WA-Gebiet

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das WA-Gebiet 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 0,6 ergibt. Die gewählte GRZ ist zur Förderung der Innenentwicklung sinnvoll aber auch erforderlich, um den auf den zentralen Siedlungsbereich bezogenen Wohnbedarf decken zu können.

Grundflächenzahl (GRZ) im MI1- und MI2-Gebiet

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das MI-Gebiet in Anlehnung an die Umgebung entlang der Hauptstraße B 442 für das MI 1 eine GRZ von 0,6 und für das MI 2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Bauweise und Zahl der Vollgeschosse im WA-Gebiet

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt, die dem lockeren strukturierten Siedlungsbereich der Umgebung des Plangebietes entspricht. Hinweise auf eine geschlossene oder sonst abweichende Bauweise liegen nicht vor.

Darüber hinaus wird in Anlehnung an die umgebenden und gewachsenen Bebauungsstrukturen eine II-geschossige Bauweise festgesetzt, sodass neben der Deckung des traditionellen Wohnbedarfs in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern auch der Bedarf an Mehrfamilienhäusern gedeckt werden kann. Hierdurch kann eine städtebaulich angemessene Integration der hinzutretenden Gebäude in den bestehenden Siedlungszusammenhang sichergestellt werden.

Bauweise und Zahl der Vollgeschosse im MI-Gebiet (MI1 und MI2)

In dem MI 1-Gebiet wird, entsprechend des baulichen Bestandes, eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist zur Sicherung der bestehenden gastronomischen Nutzung mit den Gebäude, die eine Länge von mehr als 50 m aufweisen, erforderlich.

Im MI 2-Gebiet 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 im Nahbereich der B 442 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 Süden hält die Baugrenze einen größeren Abstand ein, um einen ausreichend großen Abstand zu den Bestandsgebäuden im Süden (außerhalb des Geltungsbereiches) zu gewährleisten. 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. Hinweise auf eine Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen sind aus dem bestehenden Siedlungszusammenhang nicht ableitbar.

4.1.4 Begrenzung der Gebäudehöhen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich der Gemeinde Haste. Hinsichtlich des baulichen Zusammenhanges und aus der Sicht der Ortsbildpflege sind zur hinreichenden Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen in den umgebenden Siedlungsraum Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe Bestandteil des B-Planes.

Diese Festsetzungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit einzuschränken. Daher konzentriert sich die Festsetzung auf eine Begrenzung der Gebäudehöhen, um unmaßstäblich wirkende Gebäude, die zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen würden, zu vermeiden.

Vielmehr sollen sich die zukünftig zu errichtenden Gebäude an der vorhandenen Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung orientieren und sich homogen einfügen. Durch die Begrenzung der Höhe sollen ferner bauliche Anlagen vermieden werden, die aufgrund der überdimensionalen Erscheinung das Ortsbild erheblich beeinträchtigen könnten.

Die vorhandene siedlungsstrukturelle Situation des Plangebietes ist derart geprägt, dass die entlang der Hauptstraße vorhandenen zweigeschossigen Gebäude mit gewerblicher und gastronomischer Nutzung und die vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Wohnhäuser nördlich und südlich der Straße Rehre sowie in angrenzender Umgebung den bebauten Siedlungszusammenhang bilden und die Höhenentwicklung vorgeben. Aufgrund der Planung in einem siedlungsstrukturellen Zusammenhang wirkt sich die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude langfristig auf das Gepräge des Siedlungszusammenhangs aus. Die Festsetzung der max. Gesamthöhe wird daher für erforderlich gehalten, um voluminöse Baukörper im Planbereich zu vermeiden.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird innerhalb des WA-Gebietes daher auf max. 9,50 m begrenzt. Als Gesamthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut angenommen. Als Bezugsebene wird die Höhe der dem Grundstück vorgelagerten, fertig hergestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche definiert. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

4.2 Verkehr

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 29 wird über die angrenzend verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen *Rehre* sowie über die *Hauptstraße* und *Dorfstraße* 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 Rehre angeschlossen.

Die vorgesehene Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen im Sinne eines Privatweges ist nicht dazu geeignet, städtebauliche Spannungen auszulösen, da dieser Bereich nur von einer sehr untergeordneten Anzahl von Fahrzeugen befahren wird und keine bereits bestehende Nutzungen dadurch beeinträchtigt werden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Straße Rehre sind auch weiterhin zur Aufnahme der aus dem Gebiet resultierenden Verkehre ausreichend dimensioniert und leistungsfähig. Die Aufstellung des B-Planes Nr. 29 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 Rehre oder auf der B 442 fließenden Verkehrs. Hierbei handelt es sich nur um Anliegerverkehre, die zudem ihren privaten Stellplatzbedarf entsprechend den Vorgaben der NBauO auf den eigenen Grundstücksflächen sicherzustellen haben. Bei der örtlich im Nahbereich der B 442 vorhandenen Gastronomie

handelt es sich um eine seit vielen Jahren bestehende Nutzung, die über ausreichend Stellplätze verfügt, die überwiegend von der Straße *Rehre* angefahren 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. 7.779 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 sowie Scherrasenflächen geprägt. Diese Biotope haben 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). Die Erhaltung von Einzelbäumen im Sinne der Festsetzung im Bebauungsplan wird nicht angestrebt, da dadurch die Möglichkeiten der Innenentwicklung und damit die der Deckung des Wohnbedarfs stark eingeschränkt würden. Grundsätzlich ist im Bedarfsfall jedoch die Erhaltung der Bäume anzustreben, sofern dieses Ziel nicht mit der baulichen Nutzung kollidiert.

Mit der Festsetzung dieser Flächen als MI- und WA- Gebiete ergibt sich aufgrund der bereits starken siedlungsstrukturellen Prägung und den damit verbundenen Vorbelastungen kein erheblicher Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes. Ausgleichsmaßnahmen werden daher als nicht erforderlich angesehen. Durch kleinräumige Maßnahmen des vorsorgenden Umweltschutzes soll jedoch ein Beitrag zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Siedlungsumfeldes geschaffen werden.

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.

- *Artenschutz*

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 Landkreises 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 Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Auf die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

5 Altlasten und Kampfmittel

Der Gemeinde Haste sind keine Altablagerungen oder Ablagerungen kontaminierter Stoffe innerhalb des Plangebietes bekannt. Auch im Altlastenkataster des Landkreises 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).

Die Auswertung der zur Zeit vorliegenden Luftbilder zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planbereiches, daher bestehen seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

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, Mischgebiete sowie von der im Westen gelegenen B 442 und ferner durch den Zugverkehr auf der Bahnstrecke (DB) 1700 Hannover- Minden und auf der Bahnstrecke 1761 Hannover- Altenbeken in rd. 200 m Entfernung westlich des Plangebietes bestimmt.

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 und für

MI-Gebiete: 60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts zu berücksichtigen.

Der kleinere Nachtwert ist für Gewerbelärm beachtlich.

6.2 Bestehende Immissionssituation

- *Verkehrslärm*

In der unmittelbaren Nähe des Plangebietes verläuft die Hauptstraße (B 442) mit ca. DTV 5.297 Kfz/24h.

- *Schienenverkehr*

Maßgebend für die Beurteilung der aus dem Schienenverkehr resultierenden Emissionen ist der Zugverkehr auf den Strecken 1700 und 1761. Die den Emissionsberechnungen zu Grunde liegenden Daten (Prognose 2025) wurden von der Deutschen Bahn AG, Bereich DB Umwelt Schall- und Erschütterungsschutz, Berlin, übermittelt:

DB-Strecke 1700: 186 tags/92 nachts (Summe beider Richtungen)

DB-Strecke 1761: 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.

Hinweis: Vorläufige Aussagen zum Immissionsschutz

Um erste Aussagen zu der zu erwartenden Immissionssituation im Gebiet zu erhalten, wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt hilfsweise auf die aus dem Bebauungsplan Nr. 6 „Am Reddinger Bruch“ (3. Änderung) gewonnenen Erkenntnisse der schalltechnischen Beurteilung zurückgegriffen. Eine genaue Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen erfolgt im Laufe des Verfahrens und die Ergebnisse liegen zur öffentlichen Auslegung vor. Ein Vorschlag für mögliche Festsetzungen zum Immissionsschutz wird bereits zur frühzeitigen Beteiligung dargelegt.

6.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Aufgrund der v.g. Belastung der B 442 sowie der westlich daran angrenzenden Bahnanlagen sind im Plangebiet Vorkehrungen von Straßenverkehrsimmissionen und schienengebundenen Lärmimmissionen zu treffen.

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 und den dort beachtlichen Grundstückszufahrten (im MI-Gebiet) 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 (B 442) wären aktive Schallschutzmaßnahmen, nicht nur aufgrund der davon ausgehenden Barrierewirkung, städtebaulich nicht sinnvoll. Durch die in diesen Bereichen vorgesehenen Grundstückszufahrten und Gebäuden müsste eine Unterbrechung des aktiven Schallschutzes berücksichtigt werden, sodass die daraus resultierenden Schalllücken in Bezug auf den beabsichtigten Schallschutz unverhältnismäßig wären. Darüber hinaus wäre 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 westlich 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. Diese werden wie folgt als Vorschlag festgesetzt. Im weiteren Planaufstellungsverfahren wird ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, dass auf die konkrete Immissionssituation und die daraus ableitbaren Anforderungen an den Schallschutz eingehen wird.

Vorsorglich erfolgt bereits aufgrund der absehbaren Festsetzungserfordernisse zum Immissionsschutz die Aufnahme von textlichen Festsetzungen, die nach Vorlage des v.g. Gutachten konkretisiert werden.

Vorläufige Festsetzung zum Immissionsschutz:

§ 8 Lärmschutz innerhalb der festgesetzten MI- und WA-Gebiete *(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)*

Hinweis:

Die Festsetzungen werden auf der Grundlage eines noch zu erstellenden schalltechnischen Gutachtens konkretisiert.

Innerhalb der festgesetzten MI- und WA-Gebiete sind aufgrund der vorhandenen Schienen-

bzw. Straßenverkehrslärmsituation (Bahnstrecken 1700 bzw. 1761 - Hannover-Minden und Hannover-Altenbeken/B 442 „Hauptstraße“) 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 B 442 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 der nachfolgend angegebenen Lärmpegelbereiche vorzusehen:

<i>Lärmpegelbereich (LPB)</i>	<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)</i>
<i>III</i>	<i>61 bis 65</i>
<i>IV</i>	<i>66 bis 70</i>
<i>V</i>	<i>71 bis 75</i>

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. 29 in Form eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes 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 in Folge von Gewerbelärm gerechnet.

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

6.5 Gewerbelärm

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 29 befinden sich keine Nutzungen oder Einrichtungen, die erheblich beeinträchtigend auf die hier in Planung befindliche Wohnnutzung einwirken könnten.

6.6 Geruch

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

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

6.7 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.

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.

6.8 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung

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.

Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist der Plangeber gehalten, ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (Verkehrswege, Freizeitgebiete etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nach Kenntnis der Gemeinde Haste nicht in einem Achtungsabstand von einem störfallrelevanten Gewerbebetrieb liegt.

7 Klimaschutz/Klimaanpassung

Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf eine größtenteils bereits bebaute Fläche und Hausgärten sowie intensiv genutzte Grünflächen. Die Fläche hat aufgrund der im Gebiet und im Umfeld bereits bestehenden siedlungsstrukturell geprägten Nutzungen keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Der Bebauungsplan Nr. 29 trägt somit nicht dazu bei, die bereits vorbereiteten klimatischen Verhältnisse erheblich zu verschlechtern.

Der bauliche Eingriff bezieht sich lediglich auf kleinräumige und bisher durch Scherrasen, artenarme Grünlandflächen und Einzelbäume geprägte Flächen, so dass diese nur unwesentlich zu einer Veränderung der kleinklimatischen Situation beitragen. 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 kann.

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 sie in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Gemeinde Rechnung getragen.

8 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine **Baudenkmale** vorhanden.

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. 29 umfasst eine Fläche von insgesamt 16.922 m² und gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	8.616 m ²
<i>darin mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:</i>	<i>198 m²</i>
Mischgebiet	7.221 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	1.085 m ²
Plangebiet gesamt	16.922 m ²

10 Durchführung des Bebauungsplanes

10.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 29 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. Private Wege als Erschließungsanlagen werden im Zuge der konkreten Realisierung der Bauvorhaben mit errichtet.

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. 29 sind aufgrund der geringen Größe des im Plangebiet festgesetzten Mischgebietes, das durch bereits bebauten Grundstücksflächen gekennzeichnet ist, deren befestigte Flächen bereits an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen sind keine erheblichen Beeinträchtigung der nachfolgenden Vorflut zu erwarten, da die befestigten Flächen bereits abflusswirksam sind und der Bebauungsplan die bereits bisher mögliche Flächenversiegelungen aufnimmt und diese nicht relevant erhöht.

Anders stellt es sich im Bereich des geplanten WA-Gebietes dar, weil dort bisher keine Flächenversiegelungen stattgefunden haben. Durch die in diesem Bereich zukünftig auf der Grundlage des B-Planes zu erwartenden versiegelten Flächen und die dadurch verlorene Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss in die Vorflut einstellt. Daher ist das auf den bisher noch unbebauten Grundstücksflächen (WA) anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Wasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart auf dem Grundstück zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abflussspende an die nächste Vorflut abgegeben werden darf. Der Wert der Abflussschleuse beträgt max. 5 l/sec und ha.

Trink- und Löschwasserversorgung

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

Für den Grundschatz 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 Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzungen — MI- und WA-Gebiet — 800-1600 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. Feuerwehrezufahrten 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, ist die verkehrliche Erschließung von Baugebieten gemäß den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (Dreiachsige Müllfahrzeuge)“ auszuführen.

Das Grundstück weist eine derartige Tiefe auf, dass auch zwei Grundstücke hintereinander zur Deckung des Wohnbedarfs daraus entwickelbar sind. Für diesen Fall ist im Bebauungsplan zur Darlegung der Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücke, die selbständig bebaut werden können, 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 Rehre. Da das Einfahren in das Plangebiet (Bereich nördlich der Straße *Rehre* und über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt) für Müllfahrzeuge aufgrund des zu geringen Fahrbahnquerschnittes nicht möglich ist, wird für die rückwärtig gelegenen Grundstücke im Nahbereich der Straße Rehre ersatzweise eine Fläche (Abfallbehältersammelplatz) für die Aufstellung von Abfallbehältern 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 (Rehre, Hauptstraße, Dorfstraße) 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 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.

10.5 Gewässer

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich die gemeindliche Parzelle 164/2. Hierbei handelt es sich um den Haster Bach. Für evtl. Unterhaltungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen wurde im Bebauungsplan ein 5 m breiter Unterhaltungstreifen als Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten des Unterhaltungspflichtigen zu belasten ist, entlang der Parzelle festgesetzt. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, um eine maschinelle Zugänglichkeit zu ermöglichen.