

Bauleitplanung der Gemeinde Haste

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 26

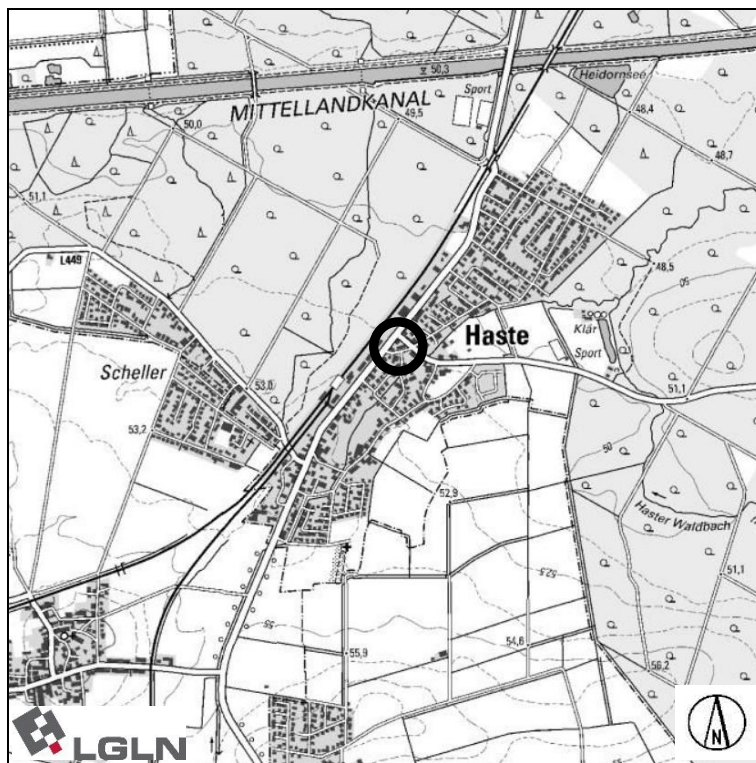
„Kolenfelder Straße/Hauptstraße“

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

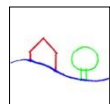
Bebauungsplan der Innenentwicklung

gem. § 13 a BauGB



Vorentwurf

(Stand: §§ 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	4
1.3 Gesetze und Verordnungen	6
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	12
4.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft	13
5 Altlasten und Kampfmittel	14
6 Immissionsschutz	14
6.1 Beurteilung des Schutzanspruches der Nutzungen im Plangebiet	15
6.2 Bestehende Immissionssituation	15
6.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz	15
6.4 Wirkungen der Aufstellung des B-Planes auf die Nutzungen in der Umgebung	17
6.5 Gewerbelärm	17
6.6 Geruch	17
6.7 Militärische Flugplätze	17
6.8 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallbetriebe	17
7 Klimaschutz/Klimaanpassung	18
8 Denkmalschutz	18
9 Daten zum Plangebiet	18
10 Durchführung des Bebauungsplanes	19
10.1 Bodenordnung	19
10.2 Ver- und Entsorgung	19
10.3 Kosten	21
10.4 Militärischer Flugplatz Wunstorf	21
10.5 Bodenschutz	21

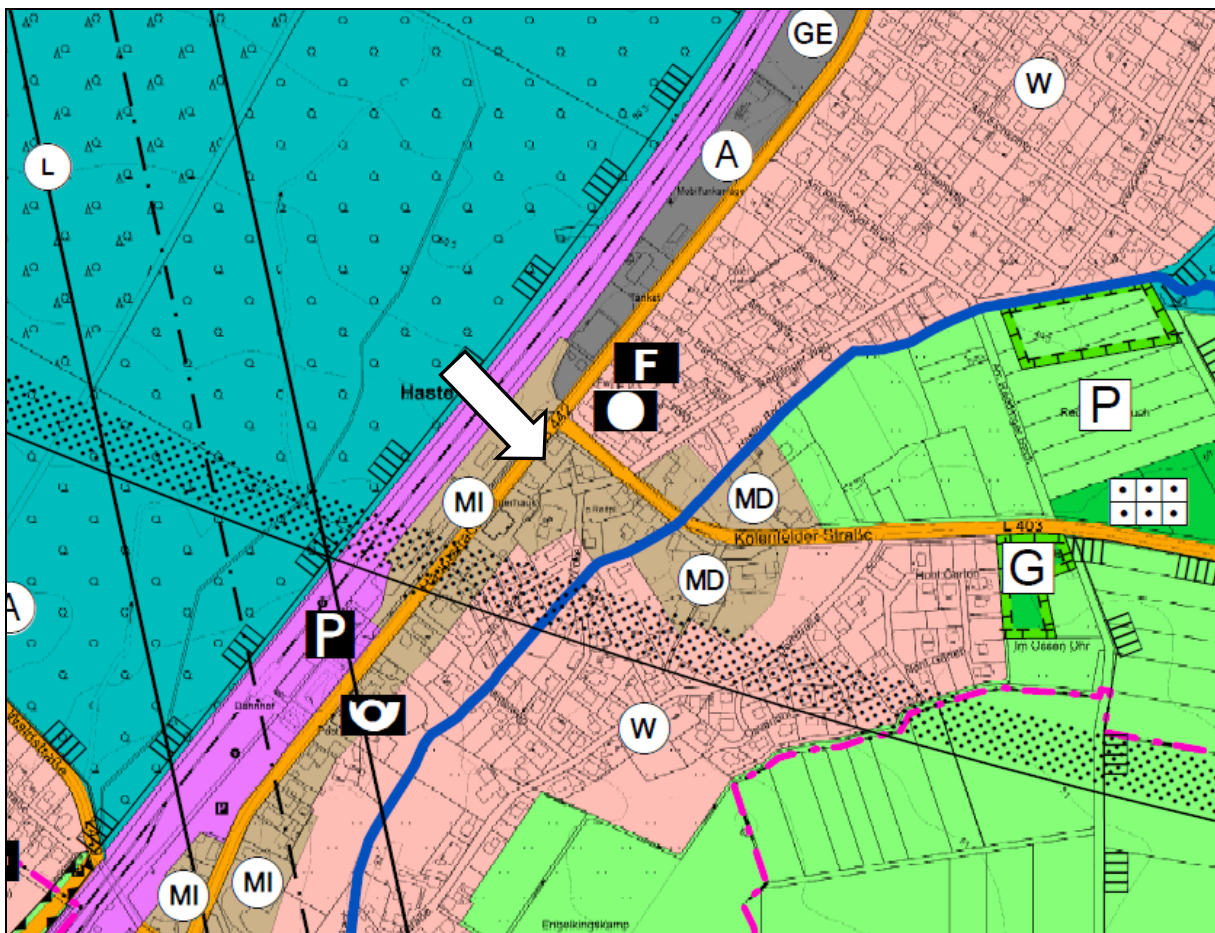
1 Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Haste hat in seiner Sitzung am 18.05.2015 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und in seiner Sitzung am den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 26 „Kolenfelder Straße/Hauptstraße“, 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. 26 betroffenen Flächen als Mischgebiet dar. Der B-Plan Nr. 26 setzt ein Mischgebiet gem. § 6 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 „Bauschutzbereich Flughafen“ 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

Der Bebauungsplan Nr. 26 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 erstreckt sich auf eine Fläche östlich der Hauptstraße B 442 sowie südlich der Kolenfelder Straße und westlich der Straße Im Winkel. Die von der Planung betroffene Fläche befindet sich im zentralen Siedlungszusammenhang von Haste und ist von kleineren Handwerksbetrieben und nicht störendem Gewerbe, Anlagen für Verwaltung sowie Wohnnutzungen umgeben. Die im Plangebiet erkennbaren Grundstücksflächen stellen sich als mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Gebäuden und diesen umgebenen Gärten dar. Darüber hinaus befindet sich das Bürgerhaus mit der Gemeindeverwaltung und weiteren Veranstaltungsräumen und dem befestigten Außenflächen einschl. der dort befindlichen Stellplätze im Plangebiet.

Der Bebauungsplan Nr. 26 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. 3.166 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.

MI-Gebiet x GRZ: 7.915 m ² x 0,4 = 3.166 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. 26 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 ein- bis zweigeschossige Gebäude mit gewerblicher Nutzung und Gemeinbedarfseinrichtungen entlang der Hauptstraße sowie durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude sowie gastronomischen Nutzungen südlich der Kolenfelder Straße geprägt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kolenfelder Straße/Hauptstraße“ dient der Sicherung und Entwicklung der im weiteren Umfeld des Bahnhofes entlang der B 442 befindlichen gemischten Nutzungsstrukturen, die sich durch einen stetigen Wechsel von Wohnnutzungen, Dienstleistungsbetrieben, Gemeinbedarfseinrichtungen und sonstigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben darstellen.

Durch die Aufgabe und Nachfolge von Nutzungen im Nahbereich der Bahnanlagen, entlang der zentralen Versorgungsachse Hastes beidseits der B 442, sollen 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 und ggf. die bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen störenden Folgenutzungen (etwa in Form von Vergnügungsstätten) an diesem zentral gelegenen Standort zu vermeiden. Die Gemeinde Haste strebt die Förderung der Innenentwicklung und die Deckung des auf den Kernbereich Haste bezogenen Wohnbedarfs an. Diese Nutzungsform stellt jedoch insbesondere in den Abend- und Nachtstunden höhere Anforderungen an die umgebenden Nutzungsstrukturen, sodass bei erheblichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärmimmissionen, die für Mischgebiete allgemein zulässigen Wohnnutzungen durch die v.g. und städtebaulich unerwünschten Nutzungen verdrängt werden könnten. Dieser Effekt soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 soweit möglich vermieden werden.

Zur Sicherung und Entwicklung zulässiger und unzulässiger Nutzungen soll im B-Plan Nr. 26 daher ein hinsichtlich der darin zulässigen Nutzungen differenziertes Mischgebiet (MI-Gebiet) in Ergänzung der umliegend bereits bestehenden MI-Gebiete festgesetzt werden, um die bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen als Bestandteile der Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

Die geplante bauliche Entwicklung entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Haste, die aus der Darstellung des FNPs der Samtgemeinde Nenndorf abgeleitet werden können. Im Flächennutzungsplan ist für die Fläche des B-Planes Nr. 26 ein Mischgebiet dargestellt. Im weiteren westlichen, östlichen und südlichen Verlauf schließen sich

festgesetzte Mischgebiete und im nördlichen Verlauf Wohnbauflächen an, welche die Zugehörigkeit dieses Planbereiches zum Siedlungszusammenhang eindeutig erkennen lassen.

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 a Abs. 1 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 bereits überwiegend bebaut ist.

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 erfolgt.

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. 26 „Kolenfelder Straße/Hauptstraße“ erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt 8.394 m² und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|----------------|---|
| Im Nordosten: | durch die südwestlichen Grenzen der Flst. 94/192 und 155/15 (Kolenfelder Straße), |
| im Südosten: | durch die nördliche Grenze des Flst. 68/5, die nördliche und westliche Grenze des Flst. 66/12 (Im Winkel) sowie durch die nordwestliche Grenze des Flst. 60/20, die nordöstliche und nordwestliche Grenze des Flst. 60/19 und die nordwestliche Grenze des Flst. 60/18, |
| im Südwesten: | durch die nordöstliche Grenze des Flst. 60/42, |
| im Nordwesten: | durch die südöstlichen Grenzen der Flst. 153/5 und 32/6 (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. 26 erstreckt sich auf eine Fläche im zentralen Siedlungsbereich Hastes, östlich der Hauptstraße B 442 sowie südlich der Kolenfelder Straße und westlich der Straße Im Winkel.

Die unmittelbare Nachbarschaft des hier in Rede stehenden B-Planes Nr. 26 wird derzeit westlich der B 442 und im Nahbereich der Bahnanlagen gelegen, überwiegend im Westen durch gewerblich genutzte Grundstücksflächen, im Norden durch vorhandene Wohnsiedlungsbereiche sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke, im Osten durch die bestehenden und in der Umgebung vorhanden Wohnsiedlungsbereiche sowie kleinere nicht störende Gewerbebetriebe sowie durch Anlagen für sportliche Zwecke geprägt.

Ferner befinden sich westlich der B 442 und nördlich der überwiegend gewerblich genutzten Grundstücksflächen, Brachflächen, ein Skaterpark, eine Tankstelle und ein Nahversorger, welcher fußläufig zu erreichen ist. Des Weiteren befinden sich westlich der B 442 die Bahnstrecke 1700 Minden – Hannover - Braunschweig und die Bahnstrecke 1761 Hannover - Altenbeken.

Der Bahnhof Haste befindet sich in fußläufiger Entfernung (rd. 350 m) südwestlich 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 Mischgebiete und Wohnbauflächen werden entsprechend durch eine lockere und zwei- bis dreigeschossige 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*

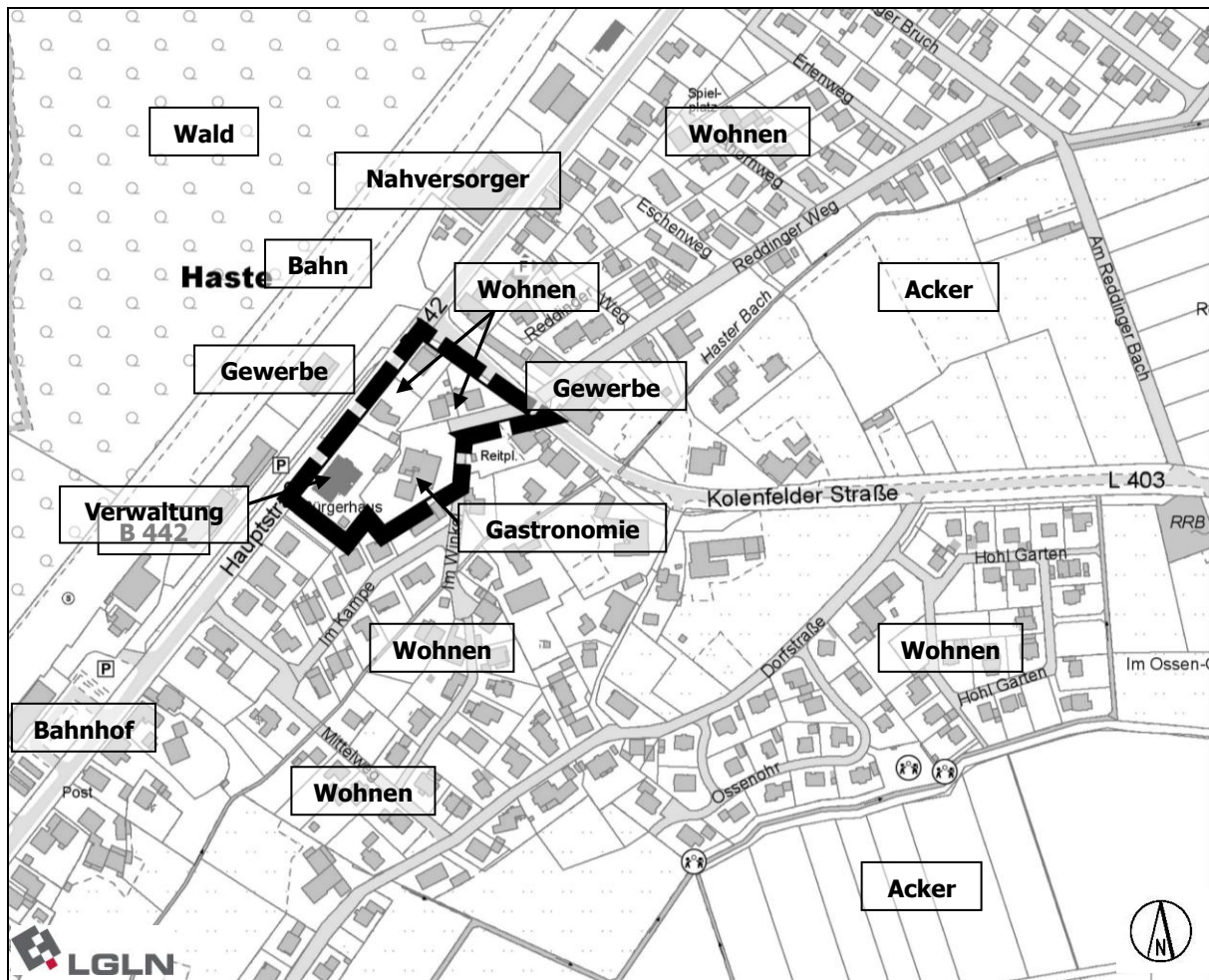
Das Plangebiet ist derzeit durch Wohnhäuser im Norden, eine gastronomische Nutzung im Nordosten sowie durch die das Bürgerhaus mit den zugeordneten Frei- und Aktivitätsflächen einschl. der dort befindlichen Stellplätze geprägt.

Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen richtete sich bisher nach § 34 BauGB, wonach ein Vorhaben dann zugelassen werden kann, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Grundstücksflächen werden über die Hauptstraße (B 442), die Kolenfelder Straße und über die Straße Im Winkel 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 Bebauungsplanes Nr. 26 „Kolenfelder Straße/Hauptstraße“ dient der Sicherung und Entwicklung der im weiteren Umfeld des Bahnhofes entlang der B 442 befindlichen gemischten Nutzungsstrukturen, die sich durch einen stetigen Wechsel von Wohnnutzungen, Dienstleistungsbetrieben, Gemeinbedarfseinrichtungen und sonstigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben darstellen.

Durch die Aufgabe und Nachfolge von Nutzungen im Nahbereich der Bahnanlagen, entlang der zentralen Versorgungsachse Hastes beidseits der B 442, sollen 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 und ggf. die bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen störende Folgenutzungen (etwa in Form Vergnügungsstätten) an diesen diesem zentral gelegenen Standorten zu vermeiden. Die Gemeinde Haste strebt die Förderung der Innenentwicklung und die Deckung des auf den Kernbereich Haste bezogenen Wohnbedarfs an. Diese Nutzungsform stellt jedoch insbesondere in den Abend- und Nachtstunden hohe Anforderungen an die umgebenden Nutzungsstrukturen, sodass bei erheblichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärmimmissionen, die für Mischgebiete allgemein zulässige Wohnnutzung durch die v.g. und städtebaulich unerwünschten Nutzungen verdrängt werden könnten. Dieser Effekt soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 soweit möglich vermieden werden.

Zur Sicherung und Entwicklung zulässiger und unzulässiger Nutzungen soll im B-Plan Nr. 26 daher ein hinsichtlich der darin zulässigen Nutzungen differenziertes Mischgebiet (MI-Gebiet) in Ergänzung der umliegend bereits bestehenden MI-Gebiete festgesetzt werden, um die bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen als Bestandteile der Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Die Gemeinde Haste strebt seit langer Zeit die städtebauliche Aufwertung der Ortsmitte als Lebensmittelpunkt für die in Haste lebende und arbeitende Bevölkerung an. Hierzu gehört auch die Wahrung der gemischten Nutzungsstrukturen mit einem zur Deckung des Wohnbedarfs erforderlichen Wohnanteil. Diese Nutzungen stellen sich gerade gegenüber Nutzungen wie Vergnügungsstätten aufgrund des insbesondere in den Abendstunden bisher nicht gekannten Zu- und Abfahrtsverkehrs als besonders sensibel dar. Da das Wohnen im zentralen Bereich Hastes gefördert werden soll, stellen sich Vergnügungsstätten als das angestrebte städtebauliche Konzept potenziell störende Nutzungen dar.

Darüber hinaus soll das städtebauliche Umfeld des Bürgerhauses von bisher fremden und sich in die Nachtstunden hinziehenden Nutzungen wie Vergnügungsstätten aller Art sowie sonstigen Gewerbebetrieben im Sinne von Bordellbetrieben freigehalten werden, da hierdurch die Ausübung der im Bürgerhaus und dessen Umfeld zulässigen Nutzungen nicht mehr in dem bisherigen Umfang erfolgen kann. Das Bürgerhaus stellt sich als multifunktionales Gebäudes für alle Bewohner Hastes dar. Dazu gehören Personen und Personengruppen aller Altersstufen, sodass die v.g. Vergnügungsstätten auch aus sozialen und moralischen Gründen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Inanspruchnahme des Bürgerhauses führen würde.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des v.g. städtebaulichen Zieles, 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 als Bestandteil der Nahversorgung der Bevölkerung.

In diesem Zusammenhang werden im Zuge der Ausarbeitung des B-Planes Nr. 26 differenzierte kleinräumige Nutzungskonzepte ausgearbeitet und in Festsetzungen der Arten der baulichen Nutzungen überführt, die eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Lebensmittelpunktes (Bereich beidseits der Hauptstraße) erwarten lassen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen, sollen innerhalb des festzusetzenden Mischgebietes u.a. Vergnügungsstätten aller Art sowie sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von Bordellbetrieben aufgrund ihres Beeinträchtigungspotenzials in Bezug auf das im Mischgebiet zulässige Wohnen und auf die Gemeinbedarfseinrichtung Bürgerhaus ausgeschlossen werden. Zugelassen werden hingegen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe (ausgenommen die v.g.), 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 störenden Betrieben (Tankstellen, Gartenbaubetriebe), insbesondere Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO, ausgeschlossen, da diese bereits zur Versorgung der Bevölkerung vorhanden sind und auch aufgrund des auf die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete bezogenen Konfliktpotenzials nicht erwünscht sind.

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 **Mischgebiet (MI-Gebiet)** gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Zielsetzung der Aufstellung des B-Planes Nr. 26 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.

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

- sonstige Gewerbebetriebe im Form von Bordellbetrieben,
- 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 neben den v.g. sonstigen Gewerbebetrieben, die bereits erläutert wurden, 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 sonst zulässigen Gewerbebetrieben handelt es sich auch um solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährt werden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das MI-Gebiet in Anlehnung an die Umgebung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine max. zweigeschossige und offene Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Die festgesetzte GRZ darf im MI-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.

Die gewählte GRZ ist zur Förderung der Innenentwicklung sinnvoll aber auch erforderlich, um den auf den zentralen Siedlungsbereich bezogenen Baulandbedarf decken zu können. 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, Süden und Westen 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. Südwestlich der Kolenfelder Straße sowie nördlich des Flurstücks 60/19 hält die Baugrenze einen größeren Abstand von 5 m ein. 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. Eine über die bisherige planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben hinausgehende Einschränkung der baulichen Entwicklung in Bezug auf die Anordnung von Hauptgebäuden soll auch mit Rücksicht auf die überwiegend bereits bebauten Grundstücksflächen nicht erfolgen. Darüber hinaus ist aus dem im Plangebiet erkennbaren Siedlungszusammenhang keine eindeutige städtebauliche Prägung in Bezug auf die Anordnung und Stellung der Gebäude auf den Grundstücksflächen erkennbar.

4.2 Verkehr

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 26 wird über die angrenzend verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen Kolenfelder Straße sowie über die Hauptstraße und die Straße Im Winkel erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind auch weiterhin zur Aufnahme der aus dem Gebiet resultierenden Verkehre ausreichend dimensioniert und leistungsfähig. Die Aufstellung des B-Planes Nr. 26 wirkt sich nicht auf die Leistungsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen aus.

Der ruhende Verkehr ist auf der Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf den jeweiligen Baugrundstücken sicherzustellen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Der Anschluss an den ÖPNV wird sowohl über den in unmittelbarer Nähe gelegenen Bahnhof Haste mit Anschluss an überörtliche Ziele (Hannover –Minden) als auch über die im Nahbereich des Bahnhofes gelegenen Bushaltestellen sichergestellt.

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. 3.166 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 des überwiegend bebauten Planbereichs 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), um keine naturschutzrechtlichen Störungs- und Tötungsverbote auszulösen.

Bei der Umwandlung dieser Flächen in ein MI-Gebiet ergeben sich aufgrund der bereits stark siedlungsstrukturellen Prägung und den damit verbundenen Vorbelastungen keine erheblichen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes. Naturschutzrechtlich motivierte Kompensationsmaßnahmen 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 soll zur Verbesserung des Ortsklimas sowie des Ortsbildes je angefangene 400 qm Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz gepflanzt, erhalten und bei Abgang durch gleichartige ersetzt werden. 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 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 (siehe Hinweise zum Bebauungsplan).

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.

- *Baufeldfreiräumung*

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.

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 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).

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind etwaige Funde von Kampfmitteln im Plangebiet nicht bekannt. Es wird für die konkrete Vorhabenplanung empfohlen, das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, in Bezug auf etwaige Funde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme zu kontaktieren.

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 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. 70 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

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. Hierbei handelt es sich um eine vorläufige Verkehrszählung, die auf der Grundlage von den in der jüngeren Vergangenheit ausgearbeiteten Bebauungsplänen, die in der unmittelbaren Nähe der Hauptstraße aufgestellt wurden, abgeleitet wurde. Diese wird zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 26 konkretisiert.

- *Schienerverkehr*

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. 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

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 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. 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:

§ 4 *Lärmschutz innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)*

Hinweis:

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

Innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 um eine Bestandssicherung in Form eines Mischgebiets handelt und absehbar keine Neubebauung hinzukommt, die mit den umgebenden Nutzungsstrukturen nicht vereinbar ist, wird in diesem Zusammenhang keine Veränderung der Immissionssituation im Sinne zusätzlicher Verkehrslärmemissionen bewirkt und 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. 26 befinden sich keine Nutzungen oder Einrichtungen, die erheblich beeinträchtigend auf die hier in Planung befindliche Mischnutzung 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 ist in 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 Bückeberg /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.

6.8 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallbetriebe

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 Mischnutzung und der im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen und ausgeübten Mischnutzungen 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.

7 Klimaschutz/Klimaanpassung

Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf eine größtenteils bereits bebaute Fläche mit 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. 26 trägt somit nicht dazu bei, die bereits vorbereiteten klimatischen Verhältnisse erheblich zu verschlechtern.

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. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im B-Plan Nr. 26 kein über die bereits bestehende Bebauung hinzutretender erheblicher baulicher Eingriff vorgesehen oder zulässig ist und in diesem Rahmen die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Regenwasserleitungen zur Aufnahme des mit dieser Bauleitplanung vorbereiteten Versiegelungsereignisses ausreichend dimensioniert sind, sodass auf zusätzliche 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 Klimaschutzziele 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. 26 umfasst eine Fläche von insgesamt 8.394 m² und gliedert sich wie folgt:

Mischgebiet	7.915 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	479 m ²
Plangebiet gesamt	8.394 m ²

10 Durchführung des Bebauungsplanes

10.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 26 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 im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird bereits aufgrund des baulichen Zustandes der im Gebiet gelegenen Grundstücksflächen 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.

Oberflächenentwässerung

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 26 sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des bereits erkennbaren Bebauungszustandes der im Gebiet gelegenen Grundstücksflächen keine erheblich über den bisherigen abflusswirksamen Versiegelungsgrad hinausgehende Flächenversiegelungen ableitbar.

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser wird daher über die bereits bestehenden Regenwasseranschlüsse an den lokalen Regenwasserkanal abgeleitet. Eine erhebliche Beeinträchtigung des sich anschließenden Leitungsnetzes (Regenwasser) ist nicht ableitbar.

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-Gebiet — 1.600 l/min für eine Löszeit 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 dreiaxlige 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 (Dreiaxlige Müllfahrzeuge)“ ausgeführt werden.

Die Abfallbeseitigung kann über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Hauptstraße, Kolenfelder Straße, Im Winkel) sichergestellt werden.

Energieversorgung

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

Fernmeldewesen

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. 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.