

Bauleitplanung der Gemeinde Haste

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 29

„Rehre“

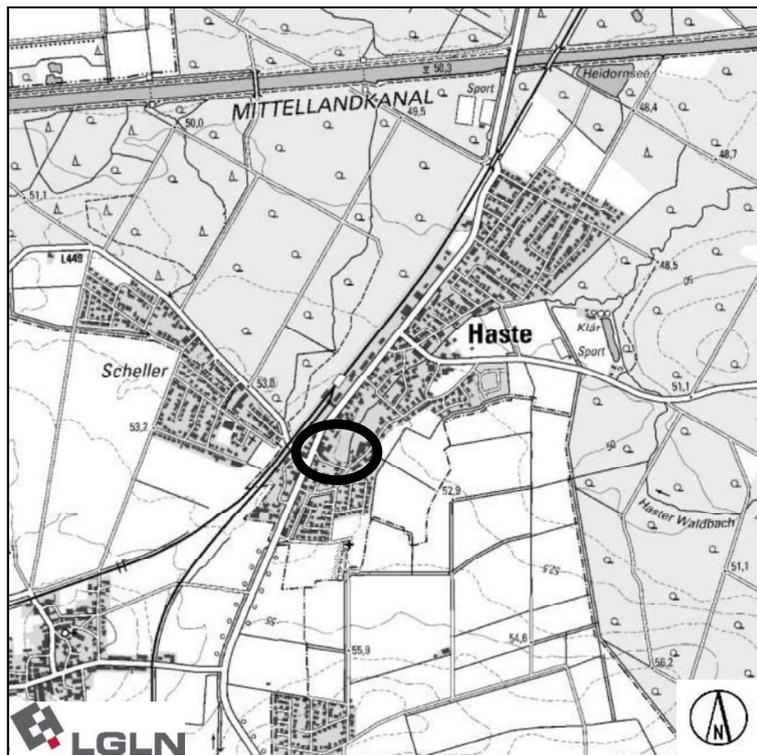
einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
der Samtgemeinde Nenndorf

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung

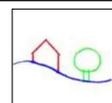
gem. § 13 a BauGB



Entwurf

(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

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



Gliederung

1	Grundlagen	3
1.1	Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf (Berichtigung)	3
1.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	4
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	10
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	13
4.3	Verkehr	13
4.4	Belange von Boden, Natur und Landschaft	14
4.5	Immissionsschutz	17
5	Altlasten und Kampfmittel	22
5.1	Altlasten	22
5.2	Kampfmittel	22
6	Klimaschutz/Klimaanpassung	23
7	Denkmalschutz	23
8	Daten zum Plangebiet	24
9	Durchführung des Bebauungsplanes	25
9.1	Bodenordnung	25
9.2	Ver- und Entsorgung	25
9.3	Kosten	27
9.4	Bodenschutz	27
9.5	Gewässer	27
9.6	Militärische Flugplätze	28
	Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes	29

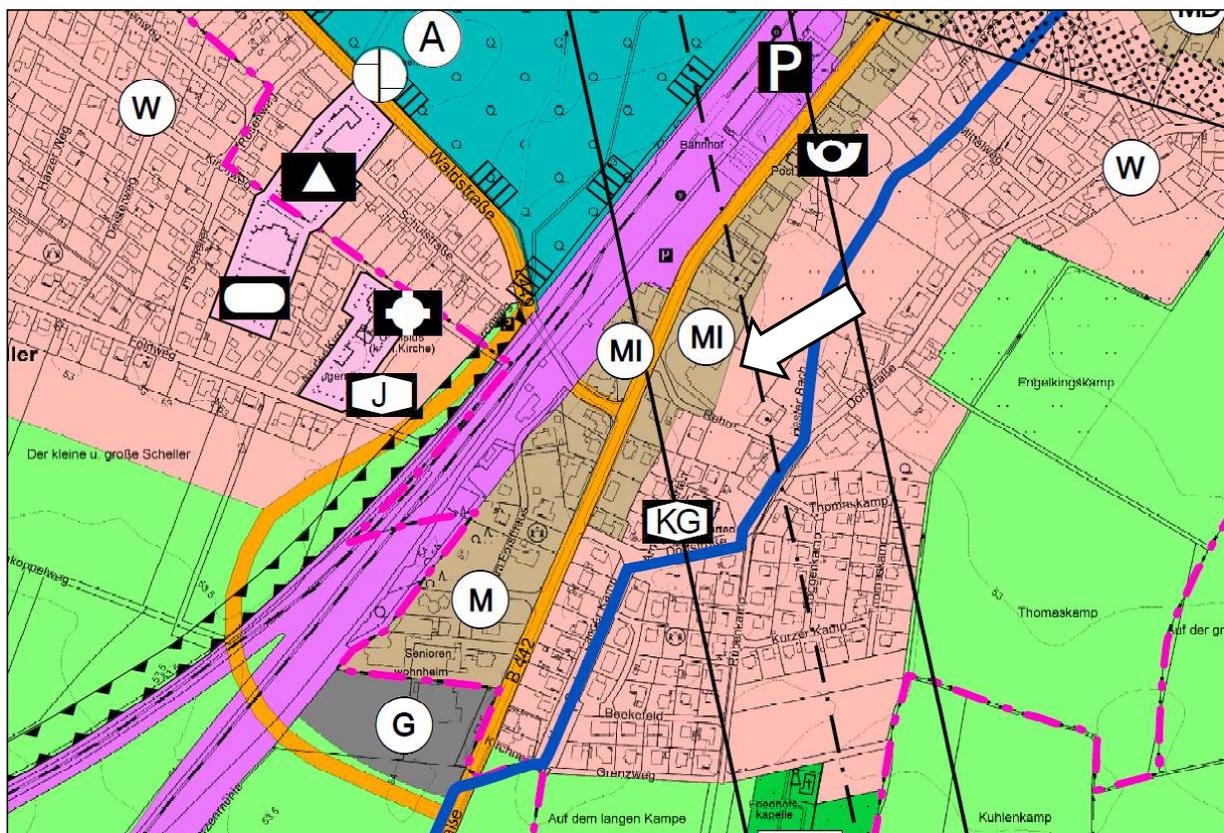
1 Grundlagen

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. In seiner Sitzung am hat der Rat der Gemeinde Haste den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

1.1 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf (Berichtigung)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf stellt die von der Aufstellung des B-Planes Nr. 29 betroffenen Flächen als Mischgebiet und Wohnbauflächen dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Durch die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird das bisher wirksam dargestellte Mischgebiet am westlichen Rand des Geltungsbereiches in die Darstellung einer Wohnbaufläche geändert. Der B-Plan Nr. 29 setzt sodann 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. 3.102 m² unter dem o.g. Schwellenwert liegt und in unmittelbarer räumlicher Umgebung keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit diesem im sachlichen, räumlichen

und zeitlichen Zusammenhang stehen, werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt.

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

WA-Gebiet x GRZ: $7.755 \text{ m}^2 \times 0,4 = 3.102 \text{ m}^2$

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. Das Plangebiet selbst wird durch zweigeschossige Gebäude mit gastronomischer Nutzung an der Hauptstraße sowie durch ein zweigeschossiges Wohngebäude nördlich der Straße Rehre geprägt. Das weitere städtebauliche Umfeld wird durch gemischte Nutzungsstrukturen beidseits der Hauptstraße und Wohnbebauung im südlichen und östlichen Anschluss geprägt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Rehre“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des sich lokal auf Haste bezogenen Wohnbedarfs. Der Wohnbedarf soll vordringlich zunächst unter Ausnutzung der im Siedlungsbereich gelegenen Baulandpotenziale gedeckt werden. In diesem Zusammenhang sollen neben Gebäudeleerständen und drohendem Leerstand (ehemalige Gaststätte) 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 Grünlandflächen im Sinne von Scherrasenflächen zu, die für eine bauliche Entwicklung mobilisiert werden sollen.

Die im Plangebiet gelegenen Flächen weisen insbesondere auf den westlichen Teilflächen im Bereich der Gaststätte großflächige Versiegelungen auf. Die Flächen sollen nach zwischenzeitlich erfolgter Betriebsaufgabe einer Folgenutzung zugeführt werden und in diesem Zuge zur Deckung des Wohnbedarfs im zentralen Siedlungsbereich von Haste herangezogen werden. Mit der geplanten Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes auf den Grundstücksflächen der ehemaligen Gaststätte kann neben der Vermeidung von Leerständen auch kleinflächiger ein Beitrag zur Entsiegelung geleistet werden, da die zukünftige Wohnbebauung aufgrund der für WA-Gebiete maßgeblichen maximalen Grundflächenzahl von 0,4 (zzgl. 50 % Überschreitung gem. BauNVO) einen geringeren Versiegelungsanteil aufweisen wird. Darüber hinaus kann durch die sonst im WA-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen ein Beitrag zur Steigerung der Attraktivität und der gebietsbezogenen Versorgung geleistet werden (z.B. Café, sozialen Zwecken dienende Einrichtungen). Die Gemeinde Haste räumt in diesem Fall der Deckung des auf den Kernort bezogenen Wohnbedarfs durch die Beanspruchung von im Siedlungszusammenhang gelegenen und nicht mehr genutzten Flächen den Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme von bisher im Außenbereich gelegenen und von Bebauung freigehaltenen Flächen ein.

Zur Deckung des lokalen Wohnbedarfs soll im B-Plan Nr. 29 ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) in Ergänzung der umliegend bereits bestehenden WA-Gebiete festgesetzt werden, um auf den sich darstellenden bereits baulich beanspruchten 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 Wohnbauflächen sowie ein

Mischgebiet dargestellt, welches im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes ebenfalls in die Darstellung einer Wohnbaufläche geändert wird. 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 un bebauter und im Siedlungszusammenhang gelegener sowie erschlossener Grundstücksflächen kann die Deckung des Baulandbedarfs auf die Flächen des zentralen Siedlungszusammenhanges bezogen und auf die Inanspruchnahme von bisher un bebauten 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 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 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 Brut- und Vegetationszeit vorgenommen. Ggf. vorhandene Höhlenbäume werden vor Fällung auf Fledermausbesatz kontrolliert. Vor Abriss von Gebäuden ist ebenfalls eine Überprüfung auf Brutvögel und Fledermäuse durchzuführen.

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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- *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 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244).

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 9.275 m² und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------|---|
| Im Norden: | durch die südlichen Grenzen der Flst. 18/1, 22/7 und 26/9, |
| im Osten: | durch die westlichen Grenzen der Flst. 164/2 und 47/17 (Haster Bach), |
| im Süden: | durch die nördlichen Grenzen der Flst. 13/13, 15/9, 15/15, 15/14, 15/12, und 15/11, |
| im Westen: | durch die östliche Grenze des Flst. 153/5 (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 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 Süden und 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.

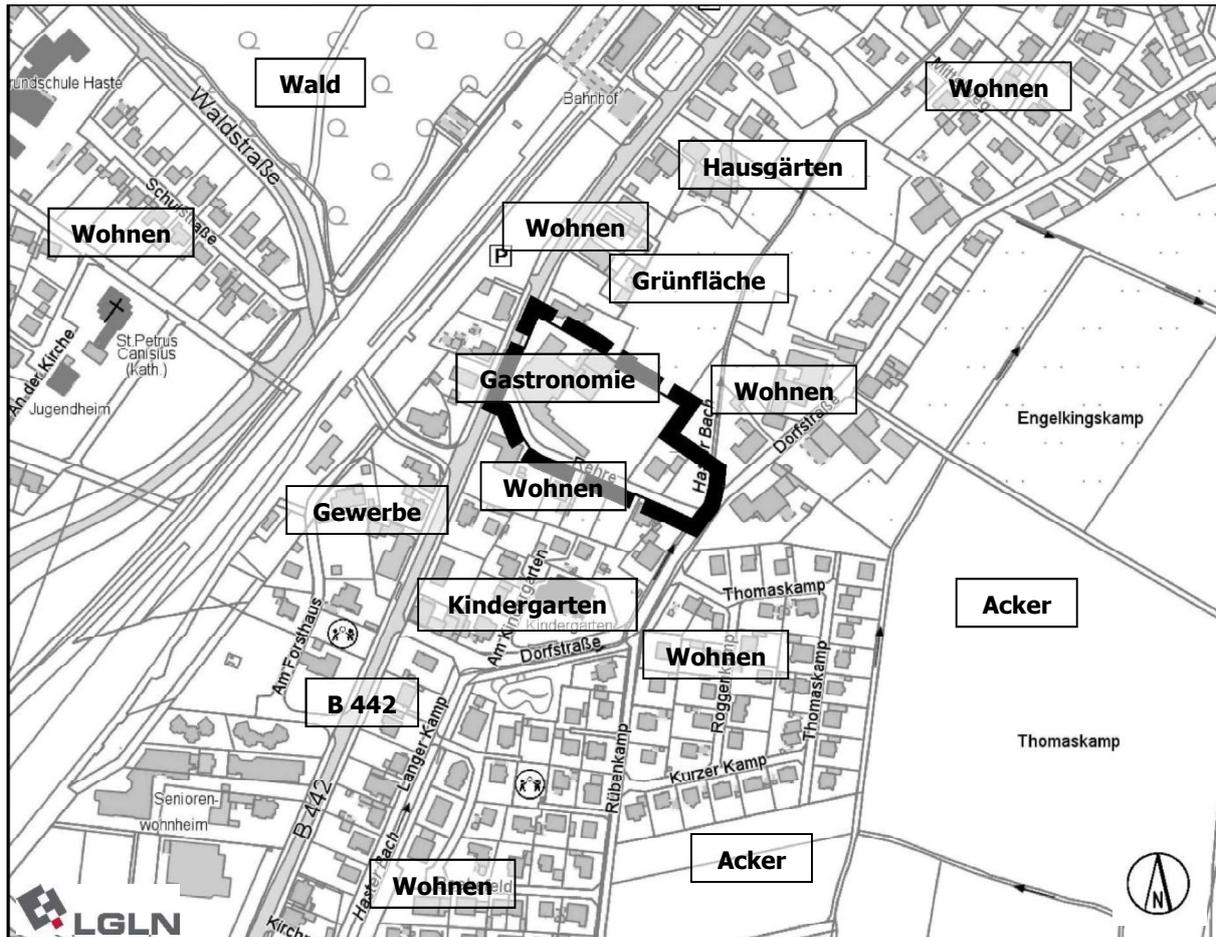
- *Das Plangebiet*

Das Plangebiet ist derzeit im westlichen Bereich durch eine gastronomische Nutzung sowie im Osten mit einem Wohnhaus bebaut. Die Freiflächen des Plangebiets stellen sich derzeit als Grünlandflächen im Sinne von Scherrasenflächen dar.

Die Grundstücksflächen werden über die Straße *Rehre* und die *Hauptstraße* (B 442) sowie *Dorfstraße* 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 Deckung des lokal auf Haste bezogenen Wohnbedarfs 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 Nutzungen zu fördern sowie unerwünschte Folgenutzungen (etwa in Form von Vergnügungsstätten) 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 weitere Angebot zur Deckung des Wohnbedarfs geschaffen werden.

Diese Bauleitplanung soll hierbei einen Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen leisten und zur Stabilisierung und Entwicklung der Einwohnerstrukturen beitragen. Hierbei sollen insbesondere die Wohnbedarfe gedeckt werden, die auf die Bereitstellung von kleineren und mittleren Wohnungen abzielen und mit den Grundsätzen einer

flächensparenden Bauweise vereinbar sind. Aus diesem Grund werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern geschaffen, um auch angemessen die damit verbundenen Wohnbedarfe berücksichtigen zu können.

Zu diesem Zweck ist im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 29 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 und Verkehrsflächen, um die gem. Nds. Bauordnung mögliche bauliche Ausnutzung des Grundstückes im Sinne der Innenentwicklung zu gewährleisten. Im Westen werden zudem die sich aus der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung ergebenden Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch entsprechende Abstände zur Bundesstraße berücksichtigt.

Die Überbaubarkeit der Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete ist mit einer GRZ von 0,4 der umgebenden, bereits bestehenden Bebauung entsprechend angesetzt, um eine örtlich angemessene, bauliche Dichte und Integration in den Siedlungszusammenhang 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 Allgemeinen Wohngebiete ermöglicht werden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung der hinzukommenden Bauflächen im Plangebiet über die 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 eine neu anzulegende öffentliche Erschließungsstraße erschlossen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird in Anlehnung an die in der unmittelbaren Umgebung befindlichen Nutzungen und auf Grundlage der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ein **Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zielsetzung der Aufstellung des B-Planes Nr. 29 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Wohnbedarfs.

Zu diesem Zweck wird zur Ansiedlung von Wohnnutzungen ein WA-Gebiet festgesetzt. Der Siedlungsabschnitt soll sich zukünftig hinsichtlich der Nutzungsstruktur in den durch die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche geprägten Ortsrand einfügen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die nicht störenden und für Allgemeine Wohngebiete typischen Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen jedoch grundsätzlich als im WA-Gebiet allgemein zulässige Nutzungen und Bestandteile einer wohnortnahen Versorgung der

Bevölkerung zugelassen werden (§ 4 Abs. 2 BauNVO). Hierdurch kann ein Beitrag zur Steigerung der Attraktivität und der gebietsbezogenen Versorgung geleistet werden (z.B. Café, sozialen Zwecken dienende Einrichtungen).

Grundlegende Versorgungen sowie Möglichkeiten der Ausübung betriebsbezogener Bürotätigkeiten auch im Sinne der Ausübung von freien Berufen können damit im Gebiet angeboten werden. Neben der Hauptnutzung Wohnen sollen daher auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausübung des sog. „Home-Office“ berücksichtigt werden, um die heutigen Anforderungen an die Strukturierung von Arbeitsplätzen und Arbeitsstätten im Sinne von Heimarbeitsplätzen/-stätten auch in Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zu ermöglichen. Von diesen Nutzungen geht in der Regel keine die Wohnnutzung erheblich beeinträchtigende Störung aus. Dies wäre in einem festgesetzten Reinen Wohngebiet nicht möglich. Der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt gewahrt.

Ferner sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn diese aufgrund ihrer Betriebscharakteristik nicht dazu geeignet sind, das Wohnen erheblich zu beeinträchtigen. Diese Nutzungen stellen in zentral gelegenen Wohnsiedlungsbereichen gerade im Zusammenhang mit der Vermeidung von Leerständen sowie der Mobilisierung von aufgegebenen Nutzungen städtebaulich sinnvolle und die Versorgungsstruktur z.T. auch ergänzende Vorhaben dar. Ein grundsätzlicher Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben soll zur Förderung kleinerer (nicht störender) Gewerbebetriebe und der damit verbundenen zusätzlichen Versorgung der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen und der „häuslichen Existenzgründung“ nicht festgesetzt werden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und des Baugenehmigungsverfahrens wird die Verträglichkeit der hinzukommenden gewerblichen Nutzung in Bezug auf die Ausnahmemöglichkeit abschließend beurteilt.

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,
- 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/Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ)

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.

Die im Plangebiet gelegenen Flächen weisen insbesondere auf den westlichen Teilflächen im Bereich der Gaststätte großflächige Versiegelungen auf. Die Flächen sollen nach zwischenzeitlich erfolgter Betriebsaufgabe einer Folgenutzung zugeführt werden und in diesem Zuge zur Deckung des Wohnbedarfs im zentralen Siedlungsbereich von Haste herangezogen werden. Mit der geplanten Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes auf den Grundstücksflächen der ehemaligen Gaststätte kann neben der Vermeidung von Leerständen auch kleinflächiger ein Beitrag zur Entsiegelung geleistet werden, da die zukünftige Wohnbebauung aufgrund der für WA-Gebiete maßgeblichen maximalen Grundflächenzahl von 0,4 (zzgl. 50 % Überschreitung gem. BauNVO) einen geringeren Versiegelungsanteil aufweisen wird.

Bauweise und Zahl der Vollgeschosse

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt, die dem lockeren strukturierten Siedlungsbereich der Umgebung des Plangebietes entspricht.

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 und Reihenhäusern gedeckt werden kann. Hierdurch kann eine städtebaulich angemessene Integration der hinzutretenden Gebäude in den bestehenden Siedlungszusammenhang sichergestellt werden.

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.

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 innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes ergänzende 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, die dazu beiträgt 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.

Innerhalb des WA 1-Gebietes wird eine Gebäudehöhe von 12,50 m festgesetzt. Diese berücksichtigt die geplante Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe von 12,50 m für die geplanten Mehrfamilienhäuser dient in diesem Zusammenhang ebenfalls der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des lokalen Wohnbedarfs, insbesondere an kleineren Wohneinheiten. Diese tritt jedoch aufgrund der integrierten Lage in den sich zukünftig darstellenden Siedlungsbereich nicht störend in Erscheinung.

Innerhalb des WA 2-Gebietes wird darüber hinaus, bei einer angestrebten Bebauung mit Hausgruppen in Sinne von Reihenhäusern, die Höhe der Gebäude auf 8,00 m begrenzt. Diese Höhenentwicklung lässt eine den individuellen Wohnbedürfnissen entsprechende effektive Bebauung zu, ohne die traditionellen Bauformen (z.B. Wohngebäude mit geneigtem Dach) gestalterisch zu beeinträchtigen oder gar städtebauliche Spannungen dadurch auszulösen. Innerhalb von zwei vollen Geschossen verbleiben diese Gebäude bei einer niedrigen Höhe von 8,00 m und ordnen sich im Gesamtzusammenhang unter.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des WA 3-Gebietes wird unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes auf max. 10,00 m begrenzt. Als Gesamthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut angenommen.

Die Höhenentwicklung lässt eine zweckmäßige Ausformung von baulichen Anlagen zu und stellt keine Beeinträchtigung der individuellen Gestaltungsfreiheit dar. Diese Festsetzung flankiert die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und lässt über die festgesetzten Höhen keinen darüber hinaus gehenden Spielraum, der sich sonst durch vollständige Ausnutzung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ergeben könnte.

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 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen verlaufen im Norden, Osten und Süden in einem Abstand von 3 m zur Plangebietsgrenze bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche, um die Anforderungen der NBauO in Bezug auf die Einhaltung der Mindestabstände zu berücksichtigen. Nach Westen hält die Baugrenze aus Gründen des Immissionsschutzes einen größeren Abstand von rd. 15 bis 24 m ein, um einen ausreichend großen Abstand zur B 442 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.

4.3 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 v.g. Verkehrsflächen angebunden sind, werden über einen 6,5 m breiten Stichweg an die Straße Rehre angeschlossen.

Die vorgesehene Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen ist dabei 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 sowie der anschließenden Straßen 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. Es wird mit Bezug auf die bislang im Plangebiet ausgeübte Nutzung (Gastronomie) davon ausgegangen, dass die mit der geplanten Wohnbebauung verbundenen Verkehre nicht erheblich über die bislang erfolgten Einfahrten auf die angrenzenden Straßen hinausgehen werden bzw. die Straßen ausreichend dimensioniert sind um die zu erwartenden Verkehre abwickeln zu können. Hierbei handelt es sich nur um Anliegerverkehre, die zudem ihren privaten Stellplatzbedarf entsprechend den Vorgaben der NBauO auf den eigenen Grundstücksflächen sicherzustellen haben.

4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft

4.4.1 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. 3.102 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.

Gemäß der Karte "Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften - wichtige Bereiche" liegen die Freiflächen nördlich der Straße Rehre im abgegrenzten Bereich "S1 – III". Gemäß dem Landschaftsplan handelt es sich hierbei um das Siedlungsbiotop „Haste, alter Ortskern“. Dieser zeichnet sich aus als Grünland- und gehölzbestimmter, gut ausgebildeter Siedlungsrand sowie Gärten und Obstwiesen beiderseits des Haster Baches im Ortsinnenbereich; bebaute Bereiche

durch z.T. strukturreiche Nutz- und Ziergärten gegliedert, Grünland überwiegend kleinflächig parzelliert und reich strukturiert mit Einzelbäumen und Obstgehölzen.

Vorkommen sonstiger naturnaher Lebensräume mit charakteristischen Arten und Lebensgemeinschaften, Vorkommen von Tierarten der Roten Liste und vollständiger Ausbildung schutzbedürftiger Tierlebensgemeinschaften weisen dabei eine hohe wertbestimmende Bedeutung für einen Teilbereich der Fläche auf.

Insgesamt handelt es sich bei der Fläche um einen Bereich mit mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Sie weist eine lokale Bedeutung auf.

Bei den betroffenen Flächen nördlich der Straße Rehre handelt es sich um Grünflächen, die derzeit als Weidefläche genutzt werden. Auf der Fläche befinden sich noch 4 Einzelbäume. Der östlich angrenzend verlaufende Haster Bach weist in diesem Bereich einen begradigten Verlauf ohne uferbegleitende Gehölzstrukturen auf. Umgebend ist die Fläche von Bebauung eingefasst, direkte Übergangsbereiche zur freien Landschaft liegen insbesondere im Bereich der im Plangebiet gelegenen Flächen nicht vor.

Mit Bezug auf die Festlegungen des Landschaftsplanes wird insofern nicht von einem vegetationsbestimmten Freiraum ausgegangen. Aufgrund der bestehenden Bebauung nördlich der Rehre weisen die Flächen zudem bereits eine entsprechende Vorbelastung auf. Die im Plangebiet vorkommenden Tierarten können auf die auf den angrenzend verbleibenden Grünflächen ausweichen.

Der Maßnahmenplan zum Landschaftsplan stellt den Bereich als Fläche für standortgerechte Grünlandnutzung in Verbindung mit der Erhaltung strukturreicher Siedlungsbereiche und innerörtlicher Freiflächen dar. Zudem ist die Erhaltung/Pflege von Obstbaumbeständen vorgesehen.

Bereits aus den o.g. Ausführungen zu den sich gegenwärtig im Plangebiet auf den bislang unbebauten Flächen darstellenden Vegetationsbeständen ist erkennbar, dass ein erhaltenswerter Obstbaumbestand in diesem Bereich nicht (mehr) vorhanden ist. Bezogen auf den Erhalt der innerörtlichen Freifläche ist festzustellen, dass im nördlichen Anschluss an das Plangebiet noch ausreichend Freiflächen verbleiben, die der lokalen Bedeutung der Fläche auch weiterhin gerecht werden.

Die Freiflächen im Planbereich werden von Grünlandflächen im Sinne von Scherrasenflächen geprägt. Der nördliche Planbereich wird kleinflächig als Lagerfläche genutzt. Die vorhandenen Biotope haben aufgrund der Lage in bestehenden Siedlungsstrukturen eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für den Naturhaushalt insgesamt. Durch die vorhandenen Nutzungen sind die Flächen von anhaltenden Störeffekten beeinträchtigt. Es ist daher mit den allgemein häufigen Arten des Siedlungsbereiches zu rechnen. Brutstätten von Bodenbrütern und Arten der offenen Feldflur sind nicht zu erwarten.

Die noch vorhandenen Einzelbäume in den Hausgärten (angrenzend an die ehem. Gaststätte sowie auf der Freifläche) können als Brutstätte für Vögel sowie als Quartier für Fledermäuse dienen. Hier ist damit zu rechnen, dass bei Entfernung von Gehölzen ein Ausweichen auf die in den angrenzenden Siedlungsbereichen vorhandenen Habitate möglich ist, ohne den Erhaltungszustand der Populationen zu gefährden.

Ein Vorkommen von Amphibien auf den durch die Planung beanspruchten Freiflächen ist aufgrund fehlender Oberflächengewässer nicht zu erwarten. In Bezug auf den Haster Bach, der im Osten kleinflächig an den Planbereich angrenzt, ist nicht von einer hervorzuhebenden Bedeutung für Tiere und Pflanzen auszugehen. In den niedersächsischen Umweltkarten wird der Haster Bach als erheblich verändertes Fließgewässer, aufgrund der Entwässerungsfunktion für die Landwirtschaft und als u.a. mit Quecksilber belastetes Gewässer aufgezeigt. Er weist ein „unbefriedigendes Potenzial“ in Bezug auf den ökologischen Zustand und keine Bedeutung

als Laich-/Aufwuchsgewässer oder Wanderroute für Amphibien auf.¹

Der Planbereich befindet sich ferner innerhalb eines Bereiches, der als für Brutvögel wertvoll zu betrachtender Bereich innerhalb des Siedlungsraumes Haste und entlang des Haster Bachs, hervorgehoben wird. Für die Bewertungseinstufung der Flächen ist der „Status offen“ angegeben. Vor dem Hintergrund, dass dieser Bereich den Siedlungsraum Haste großflächig betrifft und der räumliche Geltungsbereich in diesem Kontext nur als kleinräumig zu bezeichnen ist, wird die Ansicht vertreten, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Bereiches für Brutvögel durch die Planung nicht zu erwarten ist.²

Diese v.g. Belange werden im Rahmen der Regelungen für die Baufeldräumung entsprechend berücksichtigt (s. Kap. 4.4.2).

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 WA- Gebiet 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.

4.4.2 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen

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

Im Rahmen der Umweltvorsorge ist je angefangene 400 m² 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 in den Hinweisen 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.

- *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 Brut- und Vegetationszeit) 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 bzw. Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume bzw. vor Abriss von Gebäuden der Unteren 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.

¹ Nds. Umweltkarten (2020): Themenkarten Wasserrahmenrichtlinie, aufgerufen am 02.12.2020

² Nds. Umweltkarten (2020): Themenkarten Natur – Wertvolle Bereiche, aufgerufen am 02.12.2020

Auf die Hinweise zum Bebauungsplan wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

4.5 Immissionsschutz

4.5.1 Grundlagen

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. Auf das Plangebiet können insofern Verkehrslärmimmissionen einwirken. Auf diese wird nachfolgend eingegangen.

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurde von der GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, ein schalltechnisches Gutachten³ erstellt, dessen Ergebnisse und Empfehlungen in Bezug auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen in der Begründung und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden.

4.5.2 Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Nutzungen in Bezug auf Immissionen

Zur Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Immissionssituation ist die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet und in dessen Wirkungsumfeld bestehenden und geplanten Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Gebietstypen zu ermitteln. Im Bebauungsplan Nr. 29 ist als Art der baulichen Nutzung ausschließlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Somit ist für die Beurteilung der zukünftig im Plangebiet zu erwartenden Lärmsituation die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit den für WA-Gebiete zulässigen Orientierungswerten maßgeblich. Diese betragen

tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A).

Der letzte (kleinere) Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

Die v.g. Werte stellen keine Grenzwerte sondern nur Orientierungswerte für die städtebauliche Planung dar und können im Einzelfall auch überschritten werden.

Für die unmittelbar östlich und südlich angrenzenden Grundstücke wurde der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt. Aus diesem Grund ist aufgrund des Nebeneinanders von Wohnnutzungen nicht von einem sich aufdrängenden Immissionskonflikt auszugehen.

³ GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Rehre“ der Gemeinde Haste“, Hannover, 28.09.2020

4.5.3 Beachtliche Emissionsquellen

- *Straßenverkehr*

Für das Plangebiet sind Straßenverkehrslärmimmissionen von der westlich angrenzenden B 442 (Hauptstraße) sowie der weiter westlich verlaufenden L 449 (Waldstraße) wesentlich.

Bundesstraße 442

Gemäß den Angaben der Verkehrsmengenkarte 2015 ist von folgenden Verkehrsmengen auszugehen:

Tab.: Gesamtverkehr aus dem Jahr 2015⁴

Bezeichnung	Verkehr Kfz in 24 h (DTV)	Verkehr Lkw in 24 h
B 442 südlich bis L 449	9500	400
B 442 nördlich ab L 403	4700	200
Eigene Annahme: B 442 zwischen L 449 und L 403	9500	400

Prognosewerte sind nicht bekannt. Es wird daher vorsorglich von einer Verkehrsmengensteigerung von 1 % pro Jahr ausgegangen.

Tab.: Gesamtverkehr aus dem Jahr 2030⁵

Bezeichnung	Verkehr Kfz in 24 h (DTV)	Verkehr Lkw in 24 h
B 442 südlich bis L 449	10925	460
B 442 nördlich ab L 403	5405	230
Eigene Annahme: B 442 zwischen L 449 und L 403	10925	460

Die maßgebliche stündliche Verkehrsstärke liegt bei rd. 4,2 bis 4,3 %.

Landesstraße 449

Für die L 449 ist von folgenden Verkehrsmengen auszugehen:

Tab.: Gesamtverkehr und Lkw-Anteile (M und p gem. RLS-90) aus dem Jahr 2030, Prognosefall inkl. Zusatzverkehr⁶

Bezeichnung	M _T (Tag)	p _T (Tag)	M _N (Nacht)	p _N (Nacht)
L 449	234,6	3,6 %	32,1	5,3 %

- *Schieneverkehr*

Maßgebend für die Beurteilung der aus dem Schienenverkehr resultierenden Emissionen ist der Zugverkehr auf den Bahnstrecken 1700 und 1761. Die erforderlichen Angaben zur Belastung der Bahnstrecken Nr. 1700 und 1761 wurden von der DB AG zur Verfügung gestellt.

Für die jeweiligen Bahnstrecken ergeben sich die Belastungen wie folgt:

⁴ GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Rehre“ der Gemeinde Haste“, Hannover, 28.09.2020, S. 10

⁵ GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Rehre“ der Gemeinde Haste“, Hannover, 28.09.2020, S. 10

⁶ GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Rehre“ der Gemeinde Haste“, Hannover, 28.09.2020, S. 11

Strecke 1700:	Tags	177 Fahrten
	Nachts	54 Fahrten
Strecke 1761:	Tags	65 Fahrten
	Nachts	11 Fahrten

Der Gesetzgeber hat i.R.d. Bundesverkehrswegeplanes 2030 beschlossen, die Strecke zwischen Seelze und Porta Westfalica/Bad Oeynhausen als Ausbaustrecke (ABS) oder Neubaustrecke (NBS) auszubauen. Die Maßnahme wurde in den sog. "vordringlichen Bedarf" eingeordnet. Vorgesehen sind für diese Strecke zwei zusätzliche Gleise sowie die Erhöhung der max. Geschwindigkeit auf 250 km/h.

Eine prognostische Beurteilung der sich daraus ergebenden und ggf. auf die benachbarten Siedlungsbereiche einwirkenden Lärmimmissionen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ermittelbar, so dass diese zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch nicht in die Bauleitplanung einfließen können. Grundlage einer anzuwendenden Prognose stellt eine hinreichende Bestimmtheit des Eintrittes eines Planungsfalles dar. Dieser kann jedoch nur unterstellt werden, wenn zumindest Planfeststellungsverfahren oder andere ähnliche Verfahren eingeleitet worden sind.

- **Hinweis zum Eisenbahnbetrieb**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

4.5.4 Verkehrslärm

Auf Grund der unmittelbaren Nähe der B 442, L 449 sowie den Bahnstrecken 1700 und 1761 und den damit verbundenen o.b. Verkehrsbelastungen sind innerhalb des Plangebietes erhöhte Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

Gemäß dem planerischen Gebot der Konfliktvermeidung und Konfliktlösung hat der Bebauungsplan neben der gegenwärtigen Verkehrssituation auch die zukünftig zu erwartenden Verkehrsverhältnisse im Hinblick auf die Ermittlung der im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen als Prognosegrundlage zu berücksichtigen. Daher wurden auch die zukünftig prognostizierbaren und auf den o.g. Verkehrsflächen stattfindenden bzw. zu erwartenden Verkehrsgeschehen in die gutachterliche Beurteilung mit Blick auf die Prüfung ggf. erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen einbezogen.

- **Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebiets**

„Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse [...] ist festzustellen, dass die bei städtebaulichen Planungen zur Beurteilung von Verkehrslärm heranzuziehenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tage (55 dB(A)) und in der Nacht (45 dB(A)) auf den Bauflächen überschritten werden.

Die Überschreitungen können bei Beurteilungspegeln von bis zu rd. 69 dB(A) am Tage im Bereich der Baugrenze an der Hauptstraße bis zu 10 dB betragen. Nachts können die Überschreitungen bei Beurteilungspegeln von bis zu rd. 60 dB(A) im Bereich der Baugrenze bis zu 15 dB betragen.

Um den sich aus dem Umweltinformationsgesetz ergebenden Anforderungen an Bebauungspläne gerecht zu werden wird im Folgenden für die Plangebietsmitte die Teilpegelzusammensetzung der Geräuschemissionen angegeben:

Beurteilungspegel	Tag	Nacht
Straße	54,5 dB(A)	47,2 dB(A)
Schiene	56,8 dB(A)	55,1 dB(A)
P+R	36,5 dB(A)	29,5 dB(A)

Hieraus ist ersichtlich, dass nachts der Schienenverkehrslärm primär den Pegel bestimmt.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass neben den Orientierungswerten, die einen Anhalt für das gebietsadäquate Vorliegen erwartungsgemäßer Wohn- und Arbeitsverhältnisse geben, im vorliegenden Fall auch der von der Rechtsprechung für schalltechnische Belange aus dem Grundgesetz abgeleitete Schutz der Gesundheit von Bedeutung ist. Dieser ist nicht mit den aus dem BauGB abgeleiteten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu verwechseln.

Eine Gesundheitsgefährdung wird regelmäßig dann angenommen, wenn am Tage ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 70 dB(A) und nachts von 60 dB(A) überschritten wird. Der genannte Nachtwert wird im Plangebiet bereichsweise überschritten (rote Fläche in den Anlagen 2.4 bis 2.6 (des Schallgutachtens)).⁷

Zum Schutz vor den von den Bahnstrecken ausgehenden Verkehrslärmmissionen werden im Plangebiet somit Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Diese werden nachfolgend im Kapitel 4.5.5 ausführlich erörtert.

4.5.5 Ergebnis der Abwägung und 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.

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 Schalllücke keine hinreichende Wirkung, sodass in diesem Fall den passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden der Vorrang einzuräumen ist.

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. 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.

Im Bebauungsplan werden auf der Grundlage der Empfehlungen des Schallgutachtens die folgenden Festsetzungen berücksichtigt:

⁷ GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 29 „Rehre“ der Gemeinde Haste“, Hannover, 28.09.2020, S. 15f.

§ 5 Lärmschutz innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- (1) *Außenwohnbereiche von Wohngebäuden sind auf der der B 442 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Bei einer seitlichen Anordnung der Außenwohnbereiche im Wirkungsbereich der Lärmquelle (Bahnstrecke, Bundesstraße) müssen diese einen geschosshohen, seitlichen in Richtung Lärmquelle angeordneten Schallschirm besitzen.*
- (2) *Die sich aus den festgesetzten, auf Grundlage der DIN 4109-1:2018-01 ermittelten maßgeblichen Außengeräuschpegeln ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109 sind zu beachten (siehe Hinweis Nr. 9).*
- (3) *Bei allen zum Schlafen genutzten Räumen ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.*
- (4) *Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass (z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten) geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können. Dabei dürfen beim Nachweis Abschirmungen durch andere Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht berücksichtigt werden.*

Aufgrund der bereichsweisen Überschreitung der Beurteilungspegels zur Gesundheitsgefährdung durch Verkehrslärm von 70 dB(A) und nachts von 60 dB(A) wurden die überbaubaren Grundstücksflächen zudem mit ausreichend Abstand zur B 442 festgesetzt, sodass eine Überschreitung der v.g. Werte auf den für die Bebauung der Hauptgebäude vorgesehenen Flächen ausgeschlossen werden kann.

4.5.6 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 handelt und die geringfügige hinzukommende Bebauung keine erhebliche Veränderung der Immissionssituation im Sinne zusätzlicher Gewerbe- oder Verkehrslärmemissionen bewirkt, wird über die bisherige Immissionssituation hinaus für die umgebenden Wohngebiete nicht mit einer erheblichen Veränderung dieser Immissionssituation in Folge von Gewerbe- oder Verkehrslärm gerechnet. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben weiterhin gewährt.

4.5.7 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.

4.5.8 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 Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von max. 10 % der Jahresstunden zulässig.

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

4.5.9 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.

5 Altlasten und Kampfmittel

5.1 Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreis Schaumburg ist auf dem Flurstück 17/6 der Altstandort Nr. 257.011.5.000.0002 "Tankstelle" registriert. Lt. Kataster wurde hier in den Jahren 1928 bis 1929 eine Tankstelle betrieben. Nähere Angaben liegen nicht vor.

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).

5.2 Kampfmittel

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 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, 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 des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) 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.

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 Klimaschutzziele der Gemeinde Rechnung getragen.

7 Denkmalschutz

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

Im Plangebiet sind **archäologische Funde** nicht auszuschließen. Das Plangebiet liegt innerhalb des historischen Ortskerns von Haste. Spuren der frühneuzeitlichen und möglicherweise mittelalterlichen Vorgängerbauung sowie Reste der dörflichen Infrastruktur sind zu erwarten.

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

Die Klärung, ob die Maßnahme zu kostenintensiven Ausgrabungen führen wird oder im Extremfall versagt werden muss, kann im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie durch archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen erfolgen.

Gemäß § 6 Abs. 3 NDSchG ist der Veranlasser der Zerstörung eines Kulturdenkmals im Rahmen des Zumutbaren zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals verpflichtet (Verursacherprinzip).

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde sowie an die Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder [Email: archaeologie@SchaumburgerLandschaft.de](mailto:archaeologie@SchaumburgerLandschaft.de) im Folgenden „Kommunalarchäologie“) zu richten.
2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein der Kommunalarchäologie oder einer zu beauftragenden Grabungsfirma zu erfolgen.
3. Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.
4. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten.
5. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG).
6. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Kommunalarchäologie unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 umfasst eine Fläche von insgesamt 9.275 m² und gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	7.755 m ²
<i>darin mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen:</i>	<i>135 m²</i>
Öffentliche Verkehrsfläche:	1.520 m ²
Plangebiet gesamt	9.275 m ²

9 Durchführung des Bebauungsplanes

9.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht erforderlich.

9.2 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. Zur Ableitung des Schmutzwassers wird eine Verlängerung an das bestehende Abwassersystem notwendig. 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.

Oberflächenentwässerung

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 29 sind im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1, das durch bereits bebaute 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 2- und WA 3-Gebietes dar, weil dort, mit Ausnahme des bestehenden Wohngebäudes, 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, sofern eine Versickerung nicht möglich ist, zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Wasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart auf dem Grundstück zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgegeben werden darf. Der Wert der Abflussdrossel beträgt max. 3 l/sec und ha.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen und ist durch den Wasserverband Nordschaumburg sichergestellt. In der Rehre befinden sich bislang keine Versorgungsleitungen, das bestehende Versorgungsnetz ist entsprechend auszubauen.

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 —WA-Gebiet— 800 l/min für eine Löschzeit von mind.

zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Eine für das Plangebiet ausreichende Löschwasserversorgung gemäß dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist durch die vorhandenen Leitungen und Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet. Durch den Wasserverband Nordschaumburg wurde an einem Hydranten in der Hauptstraße vor Haus Nr. 12 eine Druck- und Durchflussmengenmessung durchgeführt. Nach den technischen Regeln, DVGW Arbeitsblatt W 405 wurde eine Löschwasserentnahme von 1.335 l/min bzw. 80 m³/Std. bei einem Vordruck von 1,5 Bar erreicht. Bei den Angaben handelt es sich um Leistungsangaben zum Zeitpunkt der Messung. Durch Veränderungen oder Störungen im Transport- und Versorgungssystem können die benannten Angaben abweichen.

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 öffentliche Verkehrsfläche als Stichweg festgesetzt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt jedoch ausschließlich über die Straße Rehre. Für die rückwertig gelegenen Grundstücke wird im Nahbereich der Straße Rehre eine Fläche

(Abfallbehältersammelplatz) für die Aufstellung von Abfallbehältern festgesetzt und im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes 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 GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

9.3 Kosten

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

9.4 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.

9.5 Gewässer

Am östlichen 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.

Die überbaubaren Grundstücksflächen halten einen Abstand von insgesamt 8 m zur Parzelle des Haster Baches. Dieser Abstand wird, mit Bezug auf die auf den umliegenden, ebenfalls an den Haster Bach angrenzenden bebauten Grundstücke als ausreichend angesehen. Auf eine

Erhöhung des Abstandes wird zu Gunsten der auf den Grundstücksflächen vorgesehenen Deckung des Wohnbaulandbedarfs verzichtet. Es wird vielmehr die Auffassung geteilt, dass der gewählte Abstand von 8 m zum Gewässerverlauf bezogen auf die Lage im zentralen Siedlungsbereich als Pufferzone ausreicht.

9.6 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.

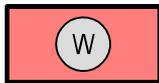
Bebauungsplan Nr. 29 „Rehre“
einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf
- Begründung -

Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Bauleitplanung der Samtgemeinde Nenndorf

Berichtigung des Flächennutzungsplanes ("Rehre", Gemeinde Haste)

Planzeichenerklärung



Wohnbaufläche
(gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) Nr. 1 BauNVO)



Abgrenzung des räumlichen
Geltungsbereiches der
Flächennutzungsplanberichtigung



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)
Maßstab: 1: 5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018  Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Hameln-Hannover



Hinweis:

Diese FNP-Berichtigung ist auf der Grundlage der Verordnung über die
bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I
S. 3786) erstellt worden.

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a

Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

103 von 123 in Zusammenstellung

