

# Gemeinde Haste

Der Bürgermeister

|   |            |  |
|---|------------|--|
| <b>Vorlage</b>  |            | <b>Vorlage-Nr:</b> 2018-0015/HA          |
| Federführend:<br>Hauptamt Haste   |            | Datum: 13.02.2018                        |
|   |            | Sachbearbeiter/in: Andre Lutz            |
|   |            | Tel.-Nr.: 05723-704-27                   |
|   |            | Beteiligte:                              |
| <p><b>Bebauungsplan Nr. 29 "Rehre"</b><br/> <b>- Zustimmung zum Planungskonzept</b><br/> <b>- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB</b><br/> <b>- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB</b><br/> <b>- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB</b></p> |            |  |
| Beratungsfolge:   |            | Vorlagenstatus: <b><u>öffentlich</u></b> |
| Status  | Datum      | Gremium                                  |
| N   | 19.02.2018 | Verwaltungsausschuss der Gemeinde Haste  |
| N   | 12.03.2018 | Verwaltungsausschuss der Gemeinde Haste  |
| Ö   | 12.03.2018 | Rat der Gemeinde Haste                   |

## Sachdarstellung

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

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

Die Zentralität des Planbereiches resultiert aus der Nähe zum Bahnhof, den zugeordneten P+R-Plätzen sowie den für die Grundversorgung der Gemeinde relevanten Versorgungseinrichtungen wie Lebensmittelläden, Dienstleister, Handwerks- und Gewerbebetriebe.

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.

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. Dies bedingt, dass die zur Verfügung stehenden Flächen und baulichen Anlagen vordringlich für Nutzungen zur Verfügung stehen sollen, die der allgemeinen, täglichen Versorgung der Bevölkerung, dem Wohnen sowie mit dieser Versorgungsfunktion verbundenen Dienstleistungs- und Handwerks- sowie nicht störenden Gewerbebetrieben sowie den flächenanhaftenden Anforderungen der ÖPNV-Infrastruktur dienen.

Die Beanspruchung von Flächen und baulichen Anlagen für dem Grunde nach störende Nutzungen (etwa Spielhallen) würde diese Versorgungsfunktion und damit die städtebauliche Versorgungsaufgabe der angestrebten Ortsmitte erheblich beeinträchtigen, sodass die Erreichbarkeit des städtebaulichen Ziels der Entwicklung und Aufwertung der Ortsmitte als Lebensmittelpunkt Hastes erschwert oder gar unmöglich gemacht würde.

So können von Vergnügungsstätten erhebliche Beeinträchtigungen ausgehen, die insbesondere einen „trading – down-effekt“ auslösen können. Bekanntlich sind diese aufgrund ihrer Nutzungscharakteristik dazu geeignet, auf das unmittelbare und mittelbare städtebauliche Umfeld erheblich beeinträchtigend einzuwirken. Dies kann durch die bis in die Nachtstunden hineingehenden Betriebszeiten bewirkt werden, die in der Zeit ab 22 Uhr betriebsbedingte Verkehre auslösen (An- und Abfahrten) und die aufgrund des damit verbundenen Betriebslärms die Nachbarschaft erheblich beeinträchtigen. Innerhalb des Ortszentrums Haste sind diese Nutzungen bisher nicht typisch und daher als fremd und potenziell störend einzustufen.

Der Begriff "Trading Down" beschreibt einen typischen Entwicklungstrend eines Ortszentrums vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben hin zu zunehmenden Leerständen und ausbleibender Kundschaft. „Nicht nur Leerstände sind ein Indikator für einen Trading-Down-Effekt. Auch vermietete Gewerbeeinheiten können problematisch sein, wenn ihre Nutzung nicht zur Nachfrage und zum übrigen Angebot des Standortes passt. Die Chance ist groß, dass sie zu potenziellen künftigen Leerständen werden oder nach und nach hochwertige Angebote durch Billiganbieter ersetzt werden. Prominente Beispiele dafür sind Spielhallen oder Ein-Euro-Läden. Auch das kann zu einem Imageverfall des Standortes beitragen.“

Die negativen städtebaulichen Auswirkungen, die von derartigen Nutzungen ausgehen können, lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

- Trading-Down-Prozesse (Qualitäts- und Niveauverlust von Geschäftslagen, die bis zur Destabilisierung und Verödung innerstädtischer Lagen führen können),
- Imageverlust der Geschäftslage, dadurch Abwanderung von Kunden bzw. Laufpublikum,
- Leerstände, die dann durch weitere Vergnügungsstätten nachgenutzt werden,
- Verdrängung des traditionellen Einzelhandels oder Gewerbes durch höhere Mietzahlungsfähigkeit des betreffenden Teilssegments der Vergnügungsstättenbranche,
- Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes durch aggressive Aufmachung, verklebte Schaufenster, grelle und übertriebene Werbung.

„Städtebauliche Konflikte ergeben sich darüber hinaus auch zwischen Vergnügungsstätten und öffentlichen und sozialen Einrichtungen. Solche Einrichtungen (z. B. Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Jugendzentren, Kirchen aber auch Schuldner- und Suchtberatungsstellen sowie Einrichtungen der Jugendhilfe) werden zur Daseinsvorsorge durch die Stadt oder andere Träger vorgehalten und finanziert. Sie sind oftmals seit langem vorhanden. Ihre Standorte sind nicht zuletzt mit Blick auf den Einzugsbereich der Bevölkerung und der speziellen Bedarfssituation nicht beliebig veränderbar.“

Es drohen der Akzeptanzverlust und die Verödung der Einrichtungen. Ebenso können vermeidbare Spannungen zwischen den sehr konträren Nutzungen und den Nutzern entstehen.“<sup>1</sup>

Eine Häufung derartiger Nutzungen kann sich auch negativ auf die Entwicklung der Ortsmitte Haste auswirken.

#### *Städtebauliches Konzept des Bebauungsplanes Nr. 29*

Um diesen Entwicklungen rechtzeitig entgegen zu treten, sollen im Zuge der Ausarbeitung des B-Planes Nr. 29 auf der Grundlage der oben beschriebenen grundsätzlichen städtebaulichen Ziele für diesen Bereich differenzierte kleinräumige Gestaltungs- und Nutzungskonzepte ausgearbeitet und in Festsetzungen der Arten der baulichen Nutzungen überführt werden, die eine funktionale und gestalterische Aufwertung des Lebensmittelpunktes (Bereich um den Bahnhof herum) erwarten lassen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen, sollen u.a. Vergnügungsstätten aller Art aufgrund ihres Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen werden. Zugelassen werden hingegen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die zu einer Verbesserung der Versorgungsstruktur in Haste beitragen können.

Dies soll durch die Festsetzung von gegliederten Mischgebieten (§ 6 BauNVO) erfolgen, die punktuell durch kleinräumige und an dem Bedarf der lokalen Gewerbebetriebe orientiert festgesetzt werden. Darin werden neben anderen, lokal das angestrebte städtebauliche Ziel potenziell störende Betriebe (Tankstellen, Gartenbaubetriebe), insbesondere Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO, ausgeschlossen.

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

Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen großen Hausgärten sollen zur Deckung des lokalen Wohnbedarfs beitragen. Die Grundstücksflächen werden nicht mehr zur Deckung des wohnungsnahen Erholungsbedarfs beansprucht. Dafür stehen auch nach der Realisierung weiterer Wohngebäude, die sich mit Blick auf die Bebauungsdichte und Geschossigkeit in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen sollen, ausreichend Freiflächen zur Verfügung.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Straße Rehre erschlossen, die zur Aufnahme der durch die Wohnbebauung hinzukommenden Fahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Das Maß soll sich an den in der Umgebung realisierten bzw. an den darin festgesetzten rechtsverbindlichen Bebauungsplänen orientieren. Als Art der baulichen Nutzung ist für diese Flächen, entsprechend der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (Wohnbauflächen), die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO vorgesehen.

Durch die ausreichend groß dimensionierten überbaubaren Grundstücksflächen können die großen Gartenflächen im Sinne der Innenentwicklung einer sinnvollen baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient somit auch der Ausnutzung bislang baulich ungenutzter Flächen und trägt dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung.

---

<sup>1</sup> <https://www.wuppertal.de/wirtschaft-stadtentwicklung/medien/dokumente>

Darüber hinaus sollen im Rahmen der Förderung der Innenentwicklung auch die heutigen Anforderungen an ein kosten-, flächen- und energiesparendes Bauen berücksichtigt werden, die auch den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung tragen. Hier sind aufgrund der Nähe zu den Bahnanlagen und zur Bundesstraße Verkehrslärmimmissionen im Gebiet zu berücksichtigen. Hierfür bedarf es angemessener Festsetzungen zum vorsorgenden Immissionsschutz, die auf der Grundlage einer schalltechnischen Beurteilung (Gutachten) zu entwickeln sind und Gegenstand des B-Planes werden (siehe Vorschlag einer textlichen Festsetzung).

#### *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB*

Die geplante bauliche Entwicklung entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Haste, die aus der Darstellung des FNPs (Wohnbaufläche) abgeleitet werden können. Die hier in Rede stehende Aufstellung des B-Planes ist mit der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen vereinbar, da sie der Mobilisierung von im Siedlungsbereich gelegenen und unbebauten Grundstücke zum Zwecke der Deckung des konkreten Baulandbedarfes dient.

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 m<sup>2</sup>, 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) 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.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird daher das beschleunigte Verfahren, welches für Bebauungspläne der Innenentwicklung geschaffen wurde, angewendet. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB) gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB entfällt.

Der Aufstellungsbeschluss soll zunächst den Beginn des Planverfahrens dokumentieren und die Gemeinde in die Lage versetzen, im Bedarfsfall von den städtebaulichen Ordnungsinstrumenten gem. §§ 14 und 15 BauGB (Veränderungssperre und die Zurückstellung des Baugesuches) Gebrauch machen zu können. Hierfür ist die Darlegung des für diesen Planbereich angestrebten positiven Entwicklungskonzeptes, das dem hier in Rede stehenden und dieser Vorlage beiliegenden B-Plan zu Grunde liegt, erforderlich.

#### **Haushaltsmittel, finanzielle Auswirkungen und sonstige Kosten**

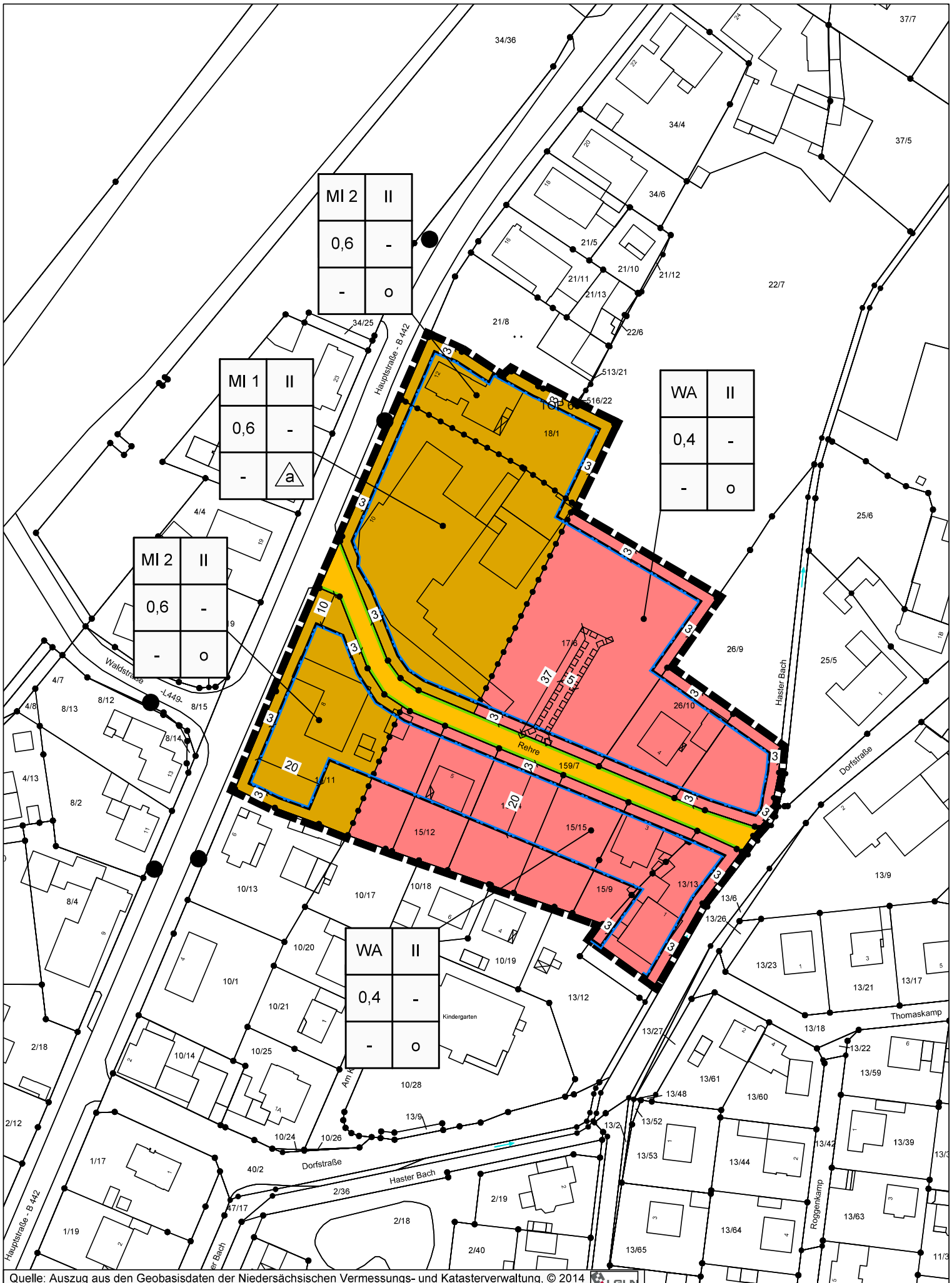
## **Beschlussvorschlag**

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen:

1. Der Rat der Gemeinde Haste stimmt dem Planungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 29 „Rehre“ zu.
2. Der Rat der Gemeinde Haste fasst den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung) für den Bebauungsplan Nr. 29 „Rehre“.
3. Der Rat der Gemeinde Haste fasst den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB für den Bebauungsplan Nr. 29 „Rehre“.
4. Der Rat der Gemeinde Haste fasst den Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB für den Bebauungsplan Nr. 29 „Rehre“.

## **Anlage/n**

- Planentwurf
- Erläuterungen
- textliche Festsetzungen



|      |    |
|------|----|
| MI 2 | II |
| 0,6  | -  |
| -    | o  |

|      |    |
|------|----|
| MI 1 | II |
| 0,6  | -  |
| -    | a  |

|     |    |
|-----|----|
| WA  | II |
| 0,4 | -  |
| -   | o  |

|      |    |
|------|----|
| MI 2 | II |
| 0,6  | -  |
| -    | o  |

|     |    |
|-----|----|
| WA  | II |
| 0,4 | -  |
| -   | o  |

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014



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



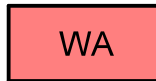
Maßstab 1 : 1.000

**Bebauungsplan Nr. 29**  
**"Rehre"**  
**Gemeinde Haste**

# Planzeichenerklärung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet  
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

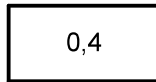


Mischgebiet  
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 6 BauNVO

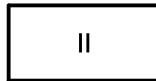
## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO

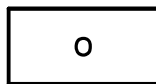


Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO

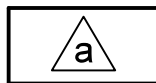
## BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



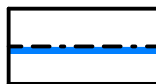
offene Bauweise

§ 22 BauNVO



abweichende Bauweise i.S.d. offenen Bauweise  
ohne Begrenzung der Gebäudelänge  
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 22 BauNVO



Baugrenze

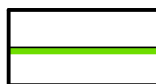
§ 23 BauNVO

## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Verkehrsflächen



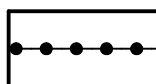
Straßenbegrenzungslinie

## SONSTIGE PLANZEICHEN



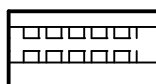
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten  
der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten  
zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

22/6

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung

**I. Bodenrechtliche Festsetzungen****§ 1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- (1) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

**§ 2 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet (MI)**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

- (1) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI 1/MI 2) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI 1/MI 2) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 6 (2) und (3) i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

**§ 3 Abweichende Bauweise** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das MI 1-Gebiet gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig) ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

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

- (1) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist 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 (siehe Hinweis Nr. 3).

- (2) Die in Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

## § 5 Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn ein Biologe (Ornithologe) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind.
- (2) Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren (Fachmann für Fledermäuse). Das Fällen besetzter Höhlenbäume ist nur zulässig, wenn die Höhlenbewohner ausgeflogen sind. Immobile Tiere (bspw. Fledermäuse in der Winterruhe) sind vor dem Fällen zu bergen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.

## § 6 Lärmschutz innerhalb der festgesetzten MI- und WA – Gebiete (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten MI- und WA-Gebiete sind aufgrund der vorhandenen Schienenverkehrslärsituation und der B 442 gegenüber den gemäß DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerten erhöhte Lärmimmissionen möglich. Zum Schutz vor den von den möglichen Verkehrslärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109 (in der Fassung von November 1989), verwiesen.

### Festsetzung des passiven Schallschutzes

1. Innerhalb der in den MI- und WA-Gebieten festgesetzten Lärmpegelbereiche V sind die in der DIN 4109 (in der Fassung von November 1989), Tabelle 10 angegebenen Schalldämm- Maße  $R'w$ ,  $R$  für Wände und Fenster sowie Dachbauteile bzw. -konstruktionen jeweils einzeln einzuhalten. Das resultierende Schalldämm- Maß  $R'w$ ,  $res$  ist in Abhängigkeit des Fensterflächenanteils zu bestimmen. Um das erforderliche  $R'w$ ,  $R$  zu realisieren, müssen die Fenster (und Außenwände) einen Prüfwert von  $R_{w,p} > R'w, R + 2$  dB aufweisen (vergl. DIN 4109 in der Fassung von November 1989, Tabelle 11, Fußnote 1).

Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 (in der Fassung von November 1989) gem. nachstehenden Tabellen vorzusehen (Festsetzung von konkreten Schalldämm-Maßen):

| Lärmpegelbereich (LPB) | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | $R'w, res$ *) Aufenthaltsräume in Wohnungen (o.ä.) | $R'w, res$ *) Büroräume (o.ä.) |
|------------------------|--------------------------------------|--|--------------------------------|
| II                     | 56 bis 60                            | 30 dB  | 30 dB                          |
| III                    | 61 bis 65                            | 35 dB  | 30 dB                          |
| IV                     | 66 bis 70                            | 40 dB  | 35 dB                          |
| V                      | 71 bis 75                            | 45 dB  | 40 dB                          |

\*) : resultierendes, bewertetes Bau-Schalldämm-Maß

2. Ab einer Schalleinwirkung von mehr als 45 dB(A) nachts sind bei Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster, die an der verkehrszugewandten Seite angeordnet werden, entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorzusehen (vgl. DIN 1946).
3. Ab einer Schalleinwirkung von mehr als 58 dB(A) tags sind schützenswerte Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien und Balkone) nur auf der Geräuschquelle (Bahnstrecken) abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine geeignete Abschirmmaßnahme (z.B. Wand oder Nebengebäude) oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) geschützt werden. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.
4. Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

## **II. Hinweise**

### **1. Rechtsgrundlagen 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 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48).

#### *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. Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15 oder Email: 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.

**3. Artenlisten****Artenliste 1 für standortheimische und -gerechte Baum- und Strauchpflanzungen  
(siehe textliche Festsetzung § 4)**

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

**Großkronige Laubbäume**

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| <i>Acer platanoides</i>    | Spitzahorn   |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn    |
| <i>Betula pendula</i>      | Birke        |
| <i>Fagus sylvatica</i>     | Rotbuche     |
| <i>Quercus petraea</i>     | Traubeneiche |
| <i>Quercus robur</i>       | Stieleiche   |
| <i>Tilia platyphyllos</i>  | Sommerlinde  |
| <i>Tilia cordata</i>       | Winterlinde  |
| <i>Tilia platyphyllos</i>  | Sommerlinde  |
| <i>Ulmus laevis</i>        | Flatterulme  |

**Mittel- bis kleinkronige Laubbäume**

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| <i>Acer campestre</i>      | Feldahorn                |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Hainbuche                |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | Eingriffeliger Weißdorn  |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigriffeliger Weißdorn |
| <i>Prunus padus</i>        | Traubenkirsche           |
| <i>Prunus avium</i>        | Vogelkirsche             |
| <i>Sorbus aucuparia</i>    | Eberesche                |
| <i>Sorbus torminalis</i>   | Elsbeere                 |

**Sträucher**

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Viburnum opulus</i>    | Gemeiner Schneeball     |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen          |
| <i>Cornus sanguinea</i>   | Roter Hartriegel        |
| <i>Corylus avellana</i>   | Hasel                   |
| <i>Rosa canina</i>        | Hundsrose               |
| <i>Ligustrum vulgare</i>  | Liguster                |
| <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe                 |
| <i>Sambucus nigra</i>     | Schwarzer Holunder      |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn |

**Artenliste 2 für typische und bewährte Obstgehölze (siehe textliche Festsetzung § 4)****Äpfel**

Krügers Dickstiel  
Danziger Kantapfel  
Kaiser Wilhelm  
Baumanns Renette  
Goldparmäne  
Kasseler Renette  
Adersleber Calvill  
Finkenwerder Herbstprinz  
Halberstädter Jungfernapfel  
Schöner von Nordhausen  
Biesterfeld Renette  
Schwöbersche Renette  
Sulinger Grünling  
Bremer Doorapfel

**Birnen**

Bosc's Flaschenbirne  
Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne  
Gräfin v. Paris  
Gute Graue  
Gute Luise  
Köstliche von Charneux  
Pastorenbirne  
Rote Dechantsbirne

**Kirschen**

Dolleseppler  
Schneiders späte Knorpelkirsche  
Schattenmorelle

**Pflaumen, Renekloden, Mirabellen**

Frühzwetsche  
Hauszwetsche  
Nancy Mirabelle  
Ontariopflaume  
Qullins Renecloide  
Wangenheimer

**Walnuss**

Diverse Sorten