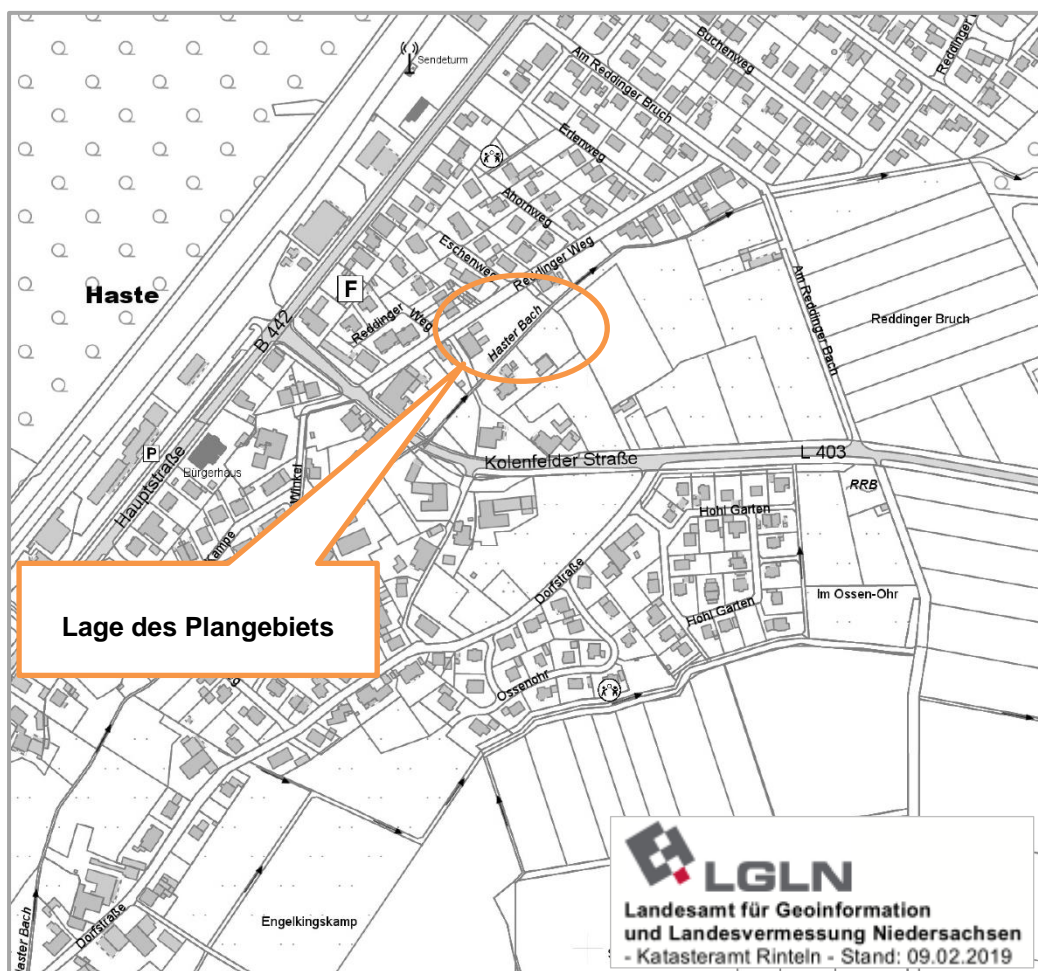


Bebauungsplan Nr. 31 "Reddinger Weg"

Begründung



Gemeinde Haste

geändert:
20.04.2020

Verfahren gem. § 4 a 3 BauGB



1	Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen und Verfahren	4
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	4
2.2	Verfahren	4
2.2.1	Geänderter Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB	7
3	Geltungsbereich	8
3.1	Lage in der Örtlichkeit	8
3.2	Bestandssituation.....	8
4	Planungsvorgaben	9
4.1	Landesraumordnungsprogramm 2017.....	9
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	10
4.3	Flächennutzungsplan	12
5	Festsetzungen.....	12
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	12
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.1.2.1	Grundflächenzahl	13
5.1.2.2	Anzahl Vollgeschosse	14
5.1.2.3	Höhe baulicher Anlagen	14
5.1.3	Bauweise	14
5.2	Baugrenzen.....	15
5.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen	15
5.4	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern sowie Gewässern.....	15
5.5	Örtliche Bauvorschriften	15
5.5.1	Dachformen, Dachfarben	15
5.5.2	Fassaden	16
5.6	Erschließung	17
5.6.1	Verkehrliche Erschließung.....	17
5.7	Immissionsschutz.....	18
5.7.1	Landwirtschaftliche Nutzung.....	18
5.7.2	Eisenbahnbetrieb und Bahnanlagen.....	19
5.8	Ver- und Entsorgung	20
5.8.1	Gas, Strom, Wasser, Abwasser.....	20



5.8.2	Oberflächenentwässerung.....	20
5.8.3	Löschwasser	20
5.8.4	Brandschutz	21
5.8.5	Abfall.....	22
5.8.6	Telekommunikation	22
5.9	Sonstige Belange	22
5.9.1	Bau-/Bodendenkmale.....	22
5.9.2	Altlasten / Kampfmittel.....	22
5.9.3	Baugrund	22
6	Städtebauliche Kennwerte.....	23
7	Natur- und Landschaftsschutz.....	23
8	Sonstige Auswirkungen der Planung.....	24
	Abbildung 2-1: Abgrenzung der Teilbereiche 13a BauGB / 13 b BauGB	5
	Abbildung 2-2: Abgrenzung der Teilbereiche.....	7
	Abbildung 3-1: Lage des Plangebiets	8
	Abbildung 3-2: Lage des Plangebiets (Quelle: Nieders. Ministerium f. Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz).....	8
	Abbildung 3-3: Lage des Plangebiets, Luftbild (Quelle: Nieders. Ministerium f. Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz).....	9
	Abbildung 4-1: Darstellung RROP 2003	10
	Abbildung 4-2: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans.....	12
	Tabelle 6-1: Flächenbilanz	23
	Foto 1: Wohnbebauung Reddinger Weg Nr. 8.....	8
	Foto 2: Blick von Nordosten auf das Flurstück 91/1	8
	Foto 3: Blick von Nordosten auf das Flurstück 650/95 (Außenbereich).....	9
	Foto 4: Wohnbebauung Reddinger Weg Nr. 14.....	9



1 Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Reddinger Weg“ ist die geplante kleinräumige Erweiterung baulich nutzbarer Flächen am Ortsrand. Mit der Erweiterung der baulichen Nutzbarkeit von zwei räumlich in unmittelbarer Nähe zueinander liegenden und bereits teilweise bebauten Flächen soll der kleinräumige Wohnbaulandbedarf in der Ortslage gedeckt werden.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen und Verfahren

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die in § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB enthaltene „Bodenschutzklausel“ verpflichtet die Gemeinde zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Gemeinde ist verpflichtet, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Die Planung sieht die Neuordnung von bereits z.T. baulich genutzten Flächen vor. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird somit Rechnung getragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die beiden Flurstücke 91/1 und 650/95, Flur 1, Gemarkung Haste. Das Flurstück 91/1 ist planungsrechtlich insgesamt dem Innenbereich zuzuordnen während das Flurstück 650/95 planungsrechtlich mit seinem westlichen Teilbereich von rd. 0,2 ha dem Innenbereich und mit seinem östlichen Teilbereich von rd. 0,15 ha dem Außenbereich zuzuordnen ist. Mit der hiermit zur Vorlage kommenden Planung wird die bisher dem Außenbereich zuzuordnende Teilfläche in den Innenbereich einbezogen.

2.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Reddinger Weg“ - erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13^a Abs. 1 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13^b BauGB.

„Der Begriff der Innenentwicklung erfasst nur solche Bebauungspläne, die die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen“ (Battis, Krautzberger, Löhr, 2014).

Gem. § 13 a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Beträgt die Grundfläche oder neu versiegelte Fläche weniger als 20.000^m2, so gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt incl. der Straßenverkehrsfläche rd. 7.296^m2, die nach § 13^a BauGB zu beurteilende überbaubare Fläche beträgt rd.



1.500°m². Die überbaubare Fläche liegt damit deutlich unter 20.000°m². Damit sind ggf. zu erwartende Eingriffe nicht mehr ausgleichspflichtig.

Voraussetzung für die in § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB genannten Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung von Flächen als auch für andere, nicht konkretisierte Maßnahmen ist das Tatbestandsmerkmal der „Innenentwicklung“. „Innenentwicklung“ ist der Oberbegriff, der die Anwendung des beschleunigten Verfahrens eröffnet. Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Ein Grundstück fällt nicht bereits deshalb unter § 34 Abs. 1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist vielmehr, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt. Fehlt es hieran, so liegt das Grundstück zwar geographisch, nicht jedoch auch im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB „innerhalb“ eines Bebauungszusammenhangs VGH München, Urteil v. 26.04.2018 – 9 N 14.1134). Insofern ist die gem. dem Flächennutzungsplan als „Außenbereich“ dargestellte Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 31 „Reddinger Weg“ nicht dem Innenbereich zuzuordnen.

Zur Erleichterung des Wohnungsbaus ist mit der Novelle des BauGB 2017 der Einbezug von bisher im Außenbereich liegenden Flächen in einen Bebauungsplan zulässig, wenn die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Bebauungspläne können gem. § 13 b BauGB – befristet bis zum 31.12.2019 – im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden, sofern eine Grundfläche von < 10.000 m² festgesetzt wird. Von der Ermächtigung des § 13°b darf nur Gebrauch gemacht werden für Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl bebaute Flächen innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans als auch Flächen gem. § 34 BauGB in Frage. „Das Plangebiet muss sich an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen (...) Grundsätzlich ausreichend ist daher, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit zumindest einer Seite unmittelbar an Flächen angrenzt, die zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören“¹. Die im Außenbereich liegende Teilfläche des Flurstücks 650/95 schließt sich unmittelbar an den bebauten Ortsteil an. Die Größe der nach § 13°b BauGB zu beurteilenden bebaubaren Fläche beträgt rd. 470°m², die überbaubare Fläche liegt damit deutlich unter 10.000°m².

Gem. § 13 b BauGB sind für Berechnung der Grundfläche die Grundflächen anderer Bebauungspläne mitzurechnen, sofern sie „in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden“². Auch wenn der nach § 13°a BauGB zu beurteilende Teil des Geltungsbereichs keinen eigenständigen Bebauungsplan darstellt, so ist die innerhalb diese Teilbereichs zulässige Grundfläche jedoch für die Beurteilung der Zulässigkeit der Anwendung des Verfahrens gem. § 13°b BauGB zu berücksichtigen. Da beide Grundflächen insgesamt mit rd. 1.970°m² deutlich unter 10.000°m² liegen, steht der Anwendung des Verfahrens gem. § 13°b BauGB nichts entgegen. Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren zudem nur dann durchgeführt werden, wenn keine Zulässigkeit

Abbildung 2-1: Abgrenzung der Teilbereiche 13a BauGB / 13 b BauGB

¹ Schrödter, W. (Hrsg.): NOMOS Kommentar Baugesetzbuch, 9. Auflage 2019, S. 872

² § 13 a Abs. 1 S 2 BauGB



von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) bestehen.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Ortslage von Haste und unterliegt bereits teilweise einer baulichen Nutzung.

Schutzgebiete gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB werden von der Planung nicht berührt. Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden nicht vorbereitet.

Für Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.
- Der betroffenen Öffentlichkeit kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann gem. § 13^a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Gemeinde Haste macht von der Befugnis gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB Gebrauch sieht von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 von folgenden Vorschriften abgesehen:

- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- Umweltbericht nach § 2 a BauGB
- Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB
- Monitoring nach § 4c BauGB.

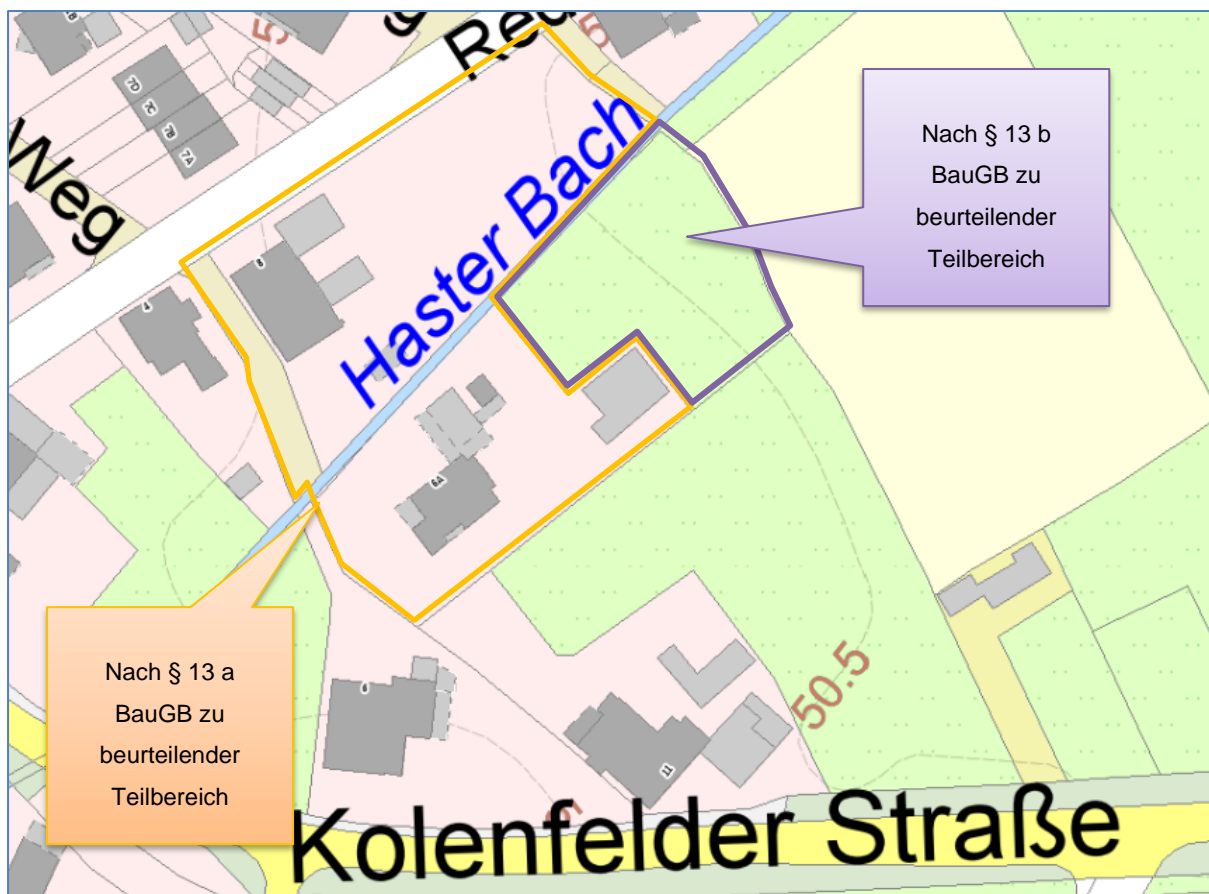


Abbildung 2-2: Abgrenzung der Teilbereiche

2.2.1 Geänderter Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB

Die Erschließung/Zuwegung zu der Teilfläche des Flurstücks 650/95 muss nach § 123 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB durch die Gemeinde gewährleistet werden. Das Bauvorhaben ist nur dann zulässig, wenn die Erschließung gem. § 30 Abs. 2 BauGB gesichert ist.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31 sah die Zuwegung an der nordöstlichen Seite des Geltungsbereichs vor. Der geplante verkehrsberuhigte Bereich sollte als Zuwegung, vom Reddinger Weg ausgehend, zur rückwärtig gelegenen Teilfläche des Flurstücks 650/95 dienen. Der hierfür vorgesehene Bereich, Flurstück 94/276 und Flurstück 651/163, befindet sich in Privatbesitz. Der Eigentümer der beiden o.g. Flurstücke hat einer rechtlichen Absicherung der Zuwegung jedoch nicht zugestimmt. Die Erschließung kann daher nur über den südwestlichen Abzweig des Reddinger Wegs (Flurstück 650/95) erfolgen.

Da die Änderungen der Erschließung/Zuwegung die Grundzüge der Planung berührt ist eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

3 Geltungsbereich

3.1 Lage in der Örtlichkeit

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Ortslage von Haste an der Straße „Reddinger Weg“. Die genaue Lage und Abgrenzung sind der Plandarstellung zu entnehmen.

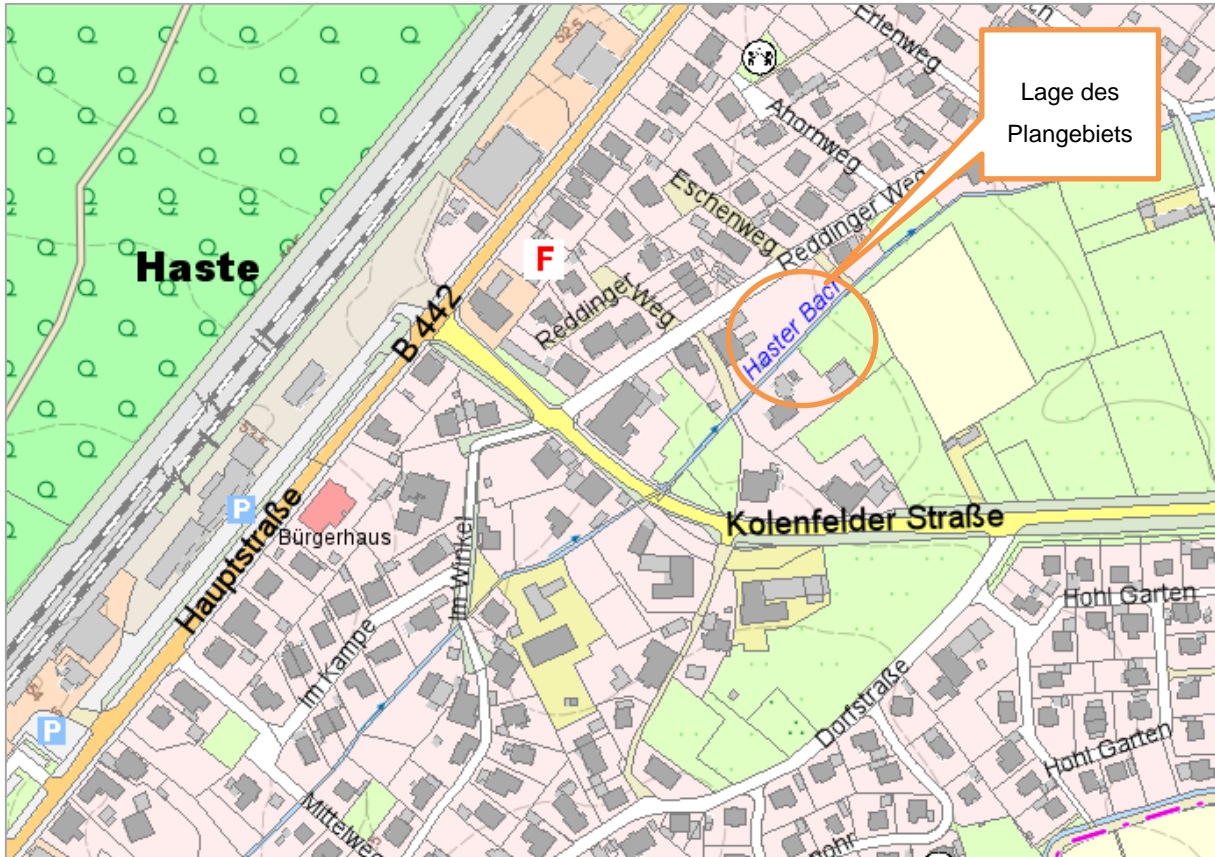


Abbildung 3-2: Lage des Plangebiets (Quelle: Nieders. Ministerium f. Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die Lage am südöstlichen Rand der Ortslage zwischen Reddinger Weg und Kolenfelder Straße (L 403) und geprägt von der Bebauung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs.





Foto 3: Blick von Nordosten auf das Flurstück 650/95 (Außenbereich)



Foto 4: Wohnbebauung Reddinger Weg Nr. 8



Abbildung 3-3: Lage des Plangebiets, Luftbild (Quelle: Nieders. Ministerium f. Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz)

4 Planungsvorgaben

4.1 Landesraumordnungsprogramm 2017

Das Landesraumordnungsprogramm (kurz: LROP) weist die südlich von Haste gelegene Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum aus. Dem Ort Haste selbst ist keine besondere Aufgabe oder Funktion zugewiesen.



Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sollen gem. LROP (2.1.01) in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden.




Der Bebauungsplan Nr. 31 trägt diesen Grundsätzen durch die kleinräumige Entwicklung innerörtlicher bzw. direkt an den Bebauungszusammenhang grenzenden Flächen Rechnung.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Schaumburg aus dem Jahr 2003 wurde am 05.10.2004 bekanntgemacht. Das RROP tritt gem. Bekanntmachung vom 05.10.2004 zehn Jahre nach seinem Wirksamwerden außer Kraft, sofern es nicht neu aufgestellt bzw. die Frist von der Aufsichtsbehörde verlängert wird. Der Kreistag des Landkreises Schaumburg hat am 28.11.2014 die Neuaufstellung des RROP beschlossen (Amtsblatt Nr. 12, 2014).



Abbildung 4-1: Darstellung RROP 2003

Legende	
	Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft
	Vorsorgegebiet für Erholung
	Vorranggebiet für ruhige Erholung








Legende	
	Regional bedeutsamer Wanderweg F Radfahren, W Wandern
	Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes P = Park-and-Ride/Bike-and-Ride
	Hauptverkehrsstraße
	Haupteisenbahnstrecke
	Bahnhof mit Funktionen für den ÖPNV

Tabelle 1: Legende RROP

Im RROP wird die südlich von Haste liegende Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum entsprechend der Aussage der LROP dargestellt. Gemäß Abschnitt D 1.5.03 des RROP ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Allen anderen Orten ist eine angemessene Eigenentwicklung möglich, die sich am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung orientieren soll.

Der Landkreis Schaumburg hat in seiner Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 a Abs. 2 BauGB auf den folgenden Sachverhalt hingewiesen: „Im Einklang mit den raumordnerischen Erfordernissen schreibt der Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Nenndorf eine auf Zuwanderung von Wohnbevölkerung von außerhalb des Planungsraumes abgestellte Siedlungsentwicklung nur dem Mittelzentrum Bad Nenndorf und dem zweiten - jedoch dem Mittelzentrum deutlich unterzuordnenden - Siedlungsschwerpunkt Haste/Scheller im Einzugsbereich des Haltepunktes des schienengebundenen ÖPNV (Bahnhof Haste) zu (vgl. FNP-Erläuterungsbericht, S. 89 ff. und meine Stellungnahme im Rahmen der Neuaufstellung des FNP vom 04.10.1996, Az. 80 (44 24 02/30)). Auch das von der Samtgemeinde Nenndorf am 14.06.2018 beschlossene Wohnraumversorgungskonzept des ALP Instituts für Wohnen und Stadtentwicklung behält diese städtebauliche Konzeption bei (vgl. Wohnraumversorgungskonzept für die Samtgemeinde Nenndorf Ergebnisbericht 2018, S. 69 und 71). Die mit dem Bebauungsplan Nr. 31 "Reddinger Weg" in der Ortslage Haste geplante Ausweisung eines kleinflächigen Wohngebietes (WA) steht in Übereinstimmung mit dieser städtebaulichen Konzeption der Samtgemeinde Nenndorf“.



Mit der hiermit zur Vorlage kommenden Planung wird der örtlich konkrete Bedarf einer kleinräumigen, nicht über den Eigenbedarf hinausgehenden Entwicklung von Wohnbauflächen realisiert.

Die Planung steht damit den Zielen des RROP nicht entgegen.

4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Nenndorf stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) bzw. Dorfgebiet (MD) und Fläche für die Landwirtschaft dar. Dorfgebiete dienen gem. § 5 Baunutzungsverordnung (kurz: BauNVO) u.a. der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen.

Die Planung steht damit den Zielen des FNP somit nicht entgegen. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

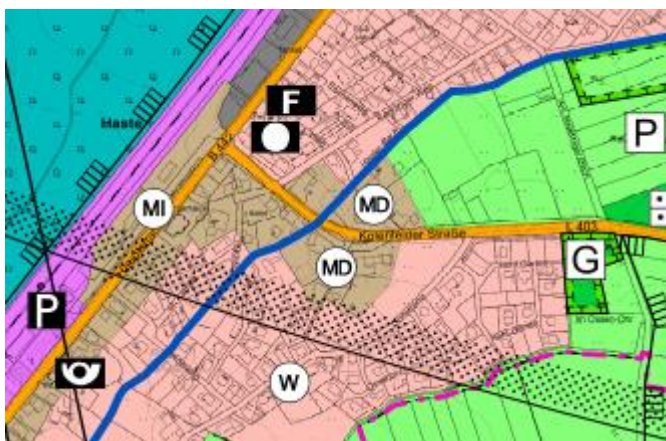


Abbildung 4-2: Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans

5 Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegenden Flächen werden unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Deckung des kleinräumigen Wohnbedarfs unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des WA-Gebiets werden die folgenden Nutzungen zugelassen bzw. ausgeschlossen:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und gem. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

- a) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude



2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- b) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen nicht zulässig:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen
 4. Gartenbaubetriebe
 5. Tankstellen

Nach der bisherigen obergerichtlichen Rechtsprechung sollte das Verfahren nach 13b BauGB nur angewendet werden, wenn lediglich Wohnnutzungen, wohnähnliche Betreuungseinrichtungen und eine damit zusammenhängende technische Infrastruktur zugelassen werden. Im Urteil 15 NE 18.383 des Bayrischen Verwaltungsgerichtshofs vom 04.05.2018 heißt es dazu: *„Soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im vereinfachten Verfahren eröffnen sollte, ist die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten, über § 1 Abs. 6 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - Nr. 5 BauNVO i. V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden.“*

Mit den Festsetzungen soll sich die bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs zudem hinsichtlich der Nutzungsstruktur in den durch Wohnnutzung geprägten Ortsrand einfügen. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die das Wohnen nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen jedoch grundsätzlich zulässig sein.

Ausgeschlossen werden Nutzungen, die potenziell Störung innerhalb der umgebenden Wohnnutzungen hervorrufen können, wie z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Verwaltungen aufgrund ihres Besucherverkehrs, bzw. Nutzungen, die aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme bzw. Betriebsabläufe mit den vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes nicht vereinbar sind (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

5.1.2.1 Grundflächenzahl

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung sowie der Lage des Plangebietes am Ortsrand. Für das Allgemeine Wohngebiet wird daher eine Grundflächenzahl (kurz: GRZ = max. Gebäudegrundfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße) von 0,3 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ entspricht der



vorhandenen baulichen Verdichtung im Nahumfeld des Plangebiets. Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 Baunutzungsverordnung (kurz: BauNVO) um max. 50% überschritten werden.

Unter Berücksichtigung der spezifischen Zufahrtssituation zu dem künftig möglichen Hinterliegergrundstück innerhalb des WA 2, Flurstück 650/95, sowie der bereits vorhandenen, überschlägig ermittelten Versiegelung, wird innerhalb des WA 2 eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 zugelassen. Hierbei wird von einer Zufahrt zu dem künftigen Hinterliegergrundstück mit einer Breite von rd. 4 m und einer Länge von insgesamt rd. 75 m ausgegangen. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung durch Nebenanlagen, Zufahrten, Terrassen etc. auf dem künftigen Vorderliegergrundstück wird die GRZ 2 von 0,45 – je nachdem, wie das Flurstück geteilt wird - überschritten. Da derzeit nicht absehbar ist, wie die Teilung des Flurstücks erfolgt, wird für das WA 2 insgesamt eine Überschreitung der GRZ durch Zufahrten bis zu einem Wert von 0,5 zugelassen.

5.1.2.2 Anzahl Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung sowie der sensiblen Lage des Plangebiets am Ortsrand auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Zusätzlich wird die Höhe der Gebäude reglementiert. Die zweigeschossige Bauweise lässt unterschiedliche Gebäudeplanungen vom Einfamilien- bis Mehrfamilienhaus zu, so dass unterschiedlicher Wohnbedarf gedeckt werden kann.

5.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des Plangebiets erfolgt unter Berücksichtigung der Lage am Ortsrand eine Begrenzung der Firsthöhe baulicher Anlagen auf max. 12,50m über der unteren Bezugsebene, um so die künftige Bebauung in den sich örtlich darstellenden baulichen Bestand und im Übergangsbereich zur offenen Landschaft harmonisch einzubinden.

Die festgesetzte Firsthöhe baulicher Anlagen lässt eine individuelle Gestaltung der Gebäude zu und stellt keine Beeinträchtigung hinsichtlich der Gestaltung des Gebäudes dar. Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Höhe der das Grundstück erschließenden, fertig ausgebauten und mittig vor dem Grundstück liegenden Randes der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung erforderliche Zufahrt aufweist.

Sofern das Gelände von der Verkehrsfläche zu dem Gebäude ansteigt, darf die o.g. Höhe um das sich aus der Differenz zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Verkehrsfläche ergebende Maß überschritten werden. Geringfügige Abweichungen sind bis zu einem Maß von 0,1m zulässig.

5.1.3 Bauweise

Mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird den unterschiedlichen Wohnansprüchen Rechnung getragen. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden die Einzelhäuser und Doppelhäuser in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Ein Doppelhaus besteht aus zwei Häusern, die – auf zwei Grundstücke stehend - an einer Grundstücksgrenze aneinandergebaut sind. Mit der gleichzeitigen Festsetzung der



Zulässigkeit von Einzelhäusern sind auch Mehrfamilienhäuser mit entsprechendem Grenzabstand möglich.

5.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m. Zum Haster Bach hin verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m und legen so den Gewässerrandstreifen fest. Nach Südosten und Nordosten verlaufen die Baugrenzen ebenso in einem Abstand von 5 m zur Grenze des Geltungsbereichs. Mit den festgesetzten Baufeldern ist eine individuelle Stellung der baulichen Anlagen auf den künftigen Grundstücken möglich, mit der auch eine Ausrichtung der baulichen Anlagen nach Süden zum Zweck der Nutzung von Solarenergie ermöglicht wird.

Der jeweils erforderliche Abstand der Gebäude untereinander wird durch die Niedersächsische Bauordnung geregelt.

5.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Zur Abgrenzung der künftigen Bebauung zur offenen Landschaft hin wird entlang der Grenzen des Plangebiets südöstlich des Haster Bachs jeweils eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Des Weiteren ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, um so den dörflichen Charakter des Ortsrandes zu erhalten.

Für die anzupflanzenden Bäume und Sträucher wird eine Auswahl heimischer Gehölze vorgegeben.

5.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern sowie Gewässern

Entlang des Haster Baches wird beidseitig eine Fläche zum Erhalt der vorhandenen Bäume (Obstbäume auf der südöstlichen Seite des Haster Bachs) bzw. des Gewässers mit einer Breite von jeweils 5 m festgesetzt. Die Breite von 5 m entspricht der Breite des Gewässerrandstreifens gem. § 38 Wasserhaushaltsgesetz (kurz: WHG). Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens sind bauliche Anlagen unzulässig.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Ortslage Haste zur offenen Landschaft, d.h. in einer aus städtebaulicher Sicht sensiblen Lage. Durch die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird für die künftigen Gebäude ein Rahmen (Dachformen, Dachneigung, Fassaden) vorgegeben, der dazu dient, dass sich die neuen Baukörper in den baulichen Bestand einfügen und zur offenen Landschaft hin nicht als Fremdkörper in Erscheinung treten.

5.5.1 Dachformen, Dachfarben

Die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachfarben der Hauptgebäude dienen dem harmonischen Einfügen der Neubebauung, ohne dabei die individuelle Gestaltungsfreiheit einzuengen. Die Dachlandschaft im Nahumfeld des Plangebiets ist geprägt durch beidseitig geneigte Dächer, daher sind ortsuntypische Flachdächer, Pultdächer mit nur einseitiger Dachneigung aber auch Tonnen oder (Halb-)Bogendächer nicht zulässig. Der festgesetzte



Spielraum der Dachneigung zwischen 24° - 48° ermöglicht eine individuelle Dachgestaltung (z. B. Ausbau des Dachgeschosses). Grasdächer sind allgemein zulässig und aufgrund ihrer spezifischen Anforderungen an die Dachneigung von der Festsetzung ausgenommen. Für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 m² oder sonstige Dachaufbauten sind ebenso von der Festsetzung der Dachneigung abweichende Dachneigungen zulässig.

Die festgesetzten Dachfarben orientieren sich an den Farben der Dächer der Umgebungsbebauung und lassen einen breiten Spielraum innerhalb der festgesetzten Farbauswahl zu.

Grasdächer bzw. Dächer mit Solarelementen, die im Rahmen einer ökologischen bzw. energiesparenden Bauweise erwünscht sind, sowie untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Carports sind von den Festsetzungen der Dachneigung und Dachfarben ausgenommen.

Dächer

Dachneigung und Dachfarben

- a) Auf den Hauptgebäudekörpern innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 24 – 48 Grad zulässig. Pultdächer, Tonnen- und (Halb-)Bogendächer sind nicht zulässig.
- b) Als Farben für die Dacheindeckung der Hauptgebäudekörper sind die Farbtöne von „rot-braun“, „braun-dunkelbraun“ und „schwarz-anthrazit“ in Anlehnung an die RAL Farbtöne gem. Nr. 4 zulässig. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnet Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farbtöne zulässig.
- c) Ausgenommen von den Festsetzungen der Dachneigung und der Dachfarben sind Grasdächer, untergeordnete Gebäudeteile, Erker, Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 m², sonstige Dachaufbauten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen und Carports (offenen Kleingaragen).

5.5.2 Fassaden

Die Festsetzungen zu der farblichen Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude dienen ebenso wie die Festsetzungen zu den Dachformen und -farben der optischen Einbindung der künftigen Baukörper in das bauliche Umfeld. Das zulässige Farbspektrum ermöglicht einen breiten individuellen Gestaltungsspielraum unter gleichzeitiger Berücksichtigung der vor Ort vorherrschenden Gebäudefassaden.

Fassaden

Außenwände

- a) Als Material für die bestimmenden Ansichtsflächen der Hauptgebäude sind nur Sicht- und Klinkermauerwerk in den Farbtönen rot-rotbraun sowie Putz in den Farbtönen „rot - rotbraun“, „gelb“ und „weiß“ in Anlehnung an die RAL Farbtöne gem. Nr. 4 zulässig.
- b) Holzverschalungen sind nur zulässig, soweit sie im Verhältnis der Fläche je Außenwand untergeordnet sind (<50% der jeweiligen Außenwand). Für



Holzverschalungen sind die Farbtöne „rot-rotbraun“ und „gelb“ sowie naturfarben zulässig.

- c) Konstruktives Fachwerk ist zusätzlich in den Farbtönen „braun“ und „anthrazit“ in Anlehnung an die RAL Farbtöne gem. Nr. 4 zulässig.
- d) Baustoffimitationen und nachgeahmte Konstruktionen (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen) an Hauptgebäudekörpern sind unzulässig.

Farbtöne

Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR

- a) Farbtöne „rot - rotbraun“: 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3004 (purpurrot), 3005 (weinrot), 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot)
- b) Farbtöne „braun - dunkelbraun“: 8001 (ockerbraun), 8003 (lehmbraun), 8004 (kupferbraun), 8007 (rehbraun), 8008 (olivbraun), 8011 (nussbraun), 8012 (rotbraun), 8014 (sepiabraun), 8015 (kastanienbraun), 8016 (mahagonibraun), 8017 (schokoladenbraun), 8023 (orangebraun), 8024 (beigebraun), 8025 (blassbraun)
- c) Farbtöne „schwarz - anthrazit“: 7016 (anthrazitgrau), 7021 (schwarzgrau), 7024 (graphitgrau), 9004 (signalschwarz), 9011 (graphitschwarz)
- d) Farbtöne „Gelb“: 1001 (beige), 1002 (sandgelb), 1005 (honiggelb), 1011 (braunbeige), 1014 (elfenbein), 1015 (hellelfenbein), 1024 (ockergelb)
- e) Farbtöne „weiß“: 9001 (cremeweiß), 9003 (signalweiß), 9010 (reinweiß), 9016 (verkehrsweiß), 9018 (papyrosweiß)

5.6 Erschließung

5.6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Anbindung an den „Reddinger Weg“ sowie über eine im Nordosten neu anzulegende Erschließungsstraße, die wiederum in den „Reddinger Weg“ mündet. Da die Planung nur eine kleinräumige Ausweisung von Bauflächen (ca. 2 – 3 Baugrundstücke) vorsieht, ist nicht mit einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Die Anbindung des bisher im Außenbereich liegenden Teils des Flurstücks 650/95 ist nur durch eine Zuwegung über den bereits bebauten südwestlichen Teilbereich des Flurstücks möglich, da der Eigentümer des nordöstlich liegenden Flurst 94/276 einer Zuwegung (Eintragung eines Wegerechts) nicht zugestimmt hat. Gem. § 4 Abs. 1 Niedersächsischer Bauordnung (kurz: NBauO) muss ein Baugrundstück so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, dass „*der von der baulichen Anlage ausgehende zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert*“



möglich sind. Ist das Baugrundstück nur über Flächen zugänglich, die nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, so muss ihre Benutzung für diesen Zweck durch Baulast oder Miteigentum gesichert sein; bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 genügt eine Sicherung durch Grunddienstbarkeit.“³

Da das Flurstück 650/95 bereits bebaut ist, kann die Anbindung an die öffentliche Erschließung daher nur gem. § 4 Abs. 2 NBauO gesichert werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine öffentlich-rechtliche Baulast kein privates Nutzungsrecht (OLG Koblenz, Beschluss v. 22.03.2013 – 3 U 117/13 und OLG Oldenburg, Urteil v. 30.01.2014 – 1 U 104/13) beinhaltet. Im Verhältnis des vorderen zum hinteren Nachbarn ist dagegen entscheidend ein Grundbucheintrag zugunsten des hinteren Grundstücks (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

Im vorliegenden Fall ist das Nutzungsrecht aktuell dadurch gesichert, da sich das Flurstück insgesamt im Eigentum eines Eigentümers befindet. Sofern ein Verkauf des Teils des Flurstücks an einen neuen Eigentümer erfolgt, ist die Eintragung eines privaten Nutzungsrechtes zur Sicherung des ordnungsgemäßen Zugangs zu der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

Der Landkreis Schaumburg hat in seiner Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass private Erschließungswege, die größer als 50 m² Nutzfläche je Grundstück sind, einer Baugenehmigung bedürfen.

5.7 Immissionsschutz

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes, hier die Anforderungen an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Von dem Plangebiet selbst gehen mit der kleinräumigen Ausweisung von Wohnbauflächen keine erkennbar negativen Auswirkungen auf das Umfeld aus. Ebenso sind keine, eine Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets beeinträchtigenden Immissionen erkennbar.

5.7.1 Landwirtschaftliche Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich zwischen der Ortslage Haste und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Insofern ist eine Beurteilung der durch die von landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen und der durch sie hervorgerufenen Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass die unmittelbare Nachbarschaft keinen Immissionskonflikt gem. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (kurz: BImSchG) hervorruft. Das Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnbebauung ist im ländlichen Raum der Regelfall und stellt unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme keine unzumutbare Beeinträchtigung der einen oder andere Seite dar, auch wenn es – saisonal bedingt – zu unterschiedlichen Intensitäten der landwirtschaftlichen Emissionen kommt. Im Umfeld des Plangebiets sind bisher keine erheblich beeinträchtigenden Emissionen (Geruch, Lärm) in Folge der landwirtschaftlichen Nutzung bekannt. Auf eine vertiefende Betrachtung der landwirtschaftlichen Emissionen wird daher verzichtet.

³ NBauO § 4 Abs. 1 f



Der Landkreis Schaumburg hat in seiner Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass eine Hobbypferdehaltung Bestandteil einer Bauvoranfrage auf einem südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück war, die ggf. im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen wäre. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Landkreis Schaumburg, Bauordnung, vom 15.10.2019 wurde mit der genannten Bauvoranfrage ein Wohnhaus und eine Stallanlage beantragt. Der Landkreis Schaumburg hat die Hobbypferdehaltung grundsätzlich für zulässig erachtet. Dunglagerstätten müssen – unter Berücksichtigung der aktuellen planungs-rechtlichen Einordnung des an das Flurstück 97/4 angrenzenden Bereichs als „Dorfgebiet“ einen Abstand von 30 m zu den Nachbargebäuden halten. Unter Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan Nr. 31 verfolgten Berichtigung des Flächennutzungsplans und Darstellung eines Allgemeinen Wohngebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu der geplanten Hobbypferdehaltung sind mit Dunglagerstätten mind. 60 m Abstand zu Nachbargebäuden einzuhalten. Von der südöstlichen Grenze des Plangebiets sind es ca. 84 m bis zur „Kolenfelder Straße“. In der direkten Nachbarschaft des Flurstücks 97/4 wird an der östlichen Grenze des Flurstücks bereits eine Hobbypferdehaltung betrieben, die allerdings mit mehr als 84 Metern den erforderlichen Abstand zur Wohnbebauung deutlich überschreitet. Die Anlage einer Dunglagerstelle in der Nähe zur „Kolenfelder Straße“ stellt für die beantragte Hobbypferdehaltung keine unzumutbare Belastung dar.

5.7.2 Eisenbahnbetrieb und Bahnanlagen

Die DB AG Immobilien hat im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gem. der Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3 (30.06.2017) beträgt der Tag-, Abend-, Nacht-Lärmindex > 60-65 dB(A), der Nacht-Lärmindex > 55-60 dB(A). Demnach werden die für WA-Gebiete maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 55 dB(A), nachts 45/40 (dB(A)) überschritten.

Aufgrund der Lage des Plangebiets ist von einer abschirmenden Wirkung der zwischen Plangebiet und DB-Strecke vorhandenen Bebauung auszugehen, so dass die tatsächlich innerhalb des Plangebiets auftretenden Schallimmissionen die o.g. Werte vermutlich nicht erreichen.

In Abstimmung mit dem Landkreis Schaumburg, Immissionsschutz, wird unter Berücksichtigung der o.g. abschirmenden Wirkung der vorhandenen Bebauung und aufgrund der geringen Größe des Plangebiets auf die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens verzichtet.

Zum Schutz vor einwirkendem Lärm sind für schutzbedürftige Räume im Fall von Neubauten oder baulichen Veränderungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.



5.8 Ver- und Entsorgung

5.8.1 Gas, Strom, Wasser, Abwasser

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation, Abfall) ergeben sich durch die Planung keine Änderungen. Die bestehende leitungsgebundene Infrastruktur ist auf die vorhandenen Nutzungen ausgelegt. Im Rahmen der weiteren Erschließung bzw. Bebauung des Plangebiets sind die vorhandenen Leitungen / Versorgungssysteme ggf. zu erweitern.

5.8.2 Oberflächenentwässerung

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird wie im baulichen Bestand bisher üblich, dem Haster Bach zugeleitet.

Der Landkreis Schaumburg, Untere Wasserbehörde, hat in seiner Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass das durch zusätzliche Flächenversiegelung anfallende unbelastete Oberflächenwasser innerhalb des Plangebiets zurückzuhalten ist und nur auf das natürliche Maß gedrosselt (Drosselabfluss 5 l/(s*ha), 10-jährliches Regenereignis). Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebietes würde sich allerdings vermutlich eine sehr kleine, technisch eventuell problematische Drosselöffnung ergeben.

Alternativ schlägt die Untere Wasserbehörde daher vor, das unbelastete Oberflächenwasser ohne Rückhaltung ungedrosselt in den Haster Bach einzuleiten, diesen aber dafür hydraulisch zu ertüchtigen. Hierfür wären Abgrabungen direkt am Gewässer erforderlich. Das abzugrabende Volumen muss dem rechnerisch erforderlichen Volumen einer Rückhaltung plus einem Zuschlag von 50% aufgrund der ungedrosselten Einleitung entsprechen. Alternativ ist eine Kombination aus Abgrabung und Renaturierung (Kompensation) aus Sicht der Unteren Wasserbehörde denkbar.

Die Untere Wasserbehörde ist frühzeitig in die Entwässerungsplanung einzubeziehen.

5.8.3 Löschwasser

Der Gemeinde Haste hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. §41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen.

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 festgesetzten Nutzung 1.600l/min. (96 m³/h) für eine Löszeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1:5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu



erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises zusammen mit den sonstigen Planunterlagen zuzustellen.

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

Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/1-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14244.

Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

5.8.4 Brandschutz

Die Anbindung des bisher im Außenbereich liegenden Teils des Flurstücks 650/95 ist nur durch eine Zuwegung über den bereits bebauten südwestlichen Teilbereich des Flurstücks möglich, da der Eigentümer des nordöstlich liegenden Flurst 94/276 einer Zuwegung (Eintragung eines Wegerechts) nicht zugestimmt hat. Gem. § 4 Abs. 1 Niedersächsischer Bauordnung (kurz: NBauO) muss ein Baugrundstück so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, dass „*der von der baulichen Anlage ausgehende zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sind. Ist das Baugrundstück nur über Flächen zugänglich, die nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, so muss ihre Benutzung für diesen Zweck durch Baulast oder Miteigentum gesichert sein; bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 genügt eine Sicherung durch Grunddienstbarkeit.*“⁴

Da das Flurstück 650/95 bereits bebaut ist, kann die Anbindung an die öffentliche Erschließung daher nur gem. § 4 Abs. 2 NBauO gesichert werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine öffentlich-rechtliche Baulast kein privates Nutzungsrecht (OLG Koblenz, Beschluss v. 22.03.2013 – 3 U 117/13 und OLG Oldenburg, Urteil v. 30.01.2014 – 1 U 104/13) beinhaltet. Im Verhältnis des vorderen zum hinteren Nachbarn ist dagegen entscheidend ein Grundbucheintrag zugunsten des hinteren Grundstücks (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

Im vorliegenden Fall ist das Nutzungsrecht aktuell dadurch gesichert, da sich das Flurstück insgesamt im Eigentum eines Eigentümers befindet. Sofern ein Verkauf des Teils des Flurstücks an einen neuen Eigentümer erfolgt, ist die Eintragung eines privaten Nutzungsrechtes zur Sicherung des ordnungsgemäßen Zugangs zu der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

Gem. § 1 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) muss für ein Gebäude, das mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen

⁴ NBauO § 4 Abs. 1 f



entfernt liegt, eine Zu- und Durchfahrt auch zu den vor und hinter dem Gebäude liegenden Grundstücksflächen vorhanden sein, wenn sie für Feuerwehreinsätze erforderlich ist. Zu- und Durchfahrten dürfen nicht versperrt und durch Einbauten eingeengt sein. Zu- und Durchfahrten nach § 1 Abs. 2 DVO-NBauO müssen als solche gekennzeichnet und für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein. Die Kennzeichnung muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein.

5.8.5 Abfall

Die Abfallentsorgung wird durch die AWS Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Schaumburg mbH sichergestellt. Die künftigen Anwohner werden ihre Mülltonnen an den jeweiligen Abholtagen an den „Reddinger Weg“ stellen.

5.8.6 Telekommunikation

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

5.9 Sonstige Belange

5.9.1 Bau-/Bodendenkmale

Archäologische Denkmalpflege

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund 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 Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg 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.

5.9.2 Altlasten / Kampfmittel

Hinweise auf Vorkommen von Altlasten / Kampfmittel liegen nicht vor.

5.9.3 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat in seiner Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:



Im Untergrund der Planungsfläche liegen wasserlösliche Gesteine aus dem Zechstein (Salz, Gips) in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist.

Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich kann daher auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) stehen als Baugrund im Planungsbereich mäßig bis gut konsolidierte quartäre gemischtkörnige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies (Tragfähigkeit: mittel) an.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

6 Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet anteilige Nutzungen:	
Straßenverkehrsfläche	508°m ²
Allgemeines Wohngebiet	6.662°m ²
Gesamt	7.280°m²

Tabelle 6-1: Flächenbilanz

7 Natur- und Landschaftsschutz

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Neuordnung innerörtlicher Flächen und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13°a und § 13°b BauGB aufgestellt.

Das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet hat eine Größe von insgesamt rd. 7.300°m², die insgesamt überbaubare Fläche ist damit deutlich kleiner als 20.000m² bzw. 10.000°m². Eine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen ist daher nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (vergl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.



8 Sonstige Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen am Rand der Ortslage von Haste geschaffen. Der Bebauungsplan leistet damit einen Beitrag zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Planung löst keine erkennbaren Konflikte in Bezug auf andere zu berücksichtigende Interessen aus.